

Exposé

Zweifamilienhaus in Weselsdorf

**Zweifamilienhaus mit Scheune und Gewerbefläche - für
den Käufer provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-433697

Zweifamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Am Krullengraben 1
19288 Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	8.068,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	446,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	189,00 m ²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Weselsdorf, Am Krullengraben 1, befindet sich dieses vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1930 mit integriertem Restaurant im Erdgeschoss sowie einem großzügigen Nebengebäude (Scheune). Die Immobilie steht auf zwei Flurstücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 2.043 m² und 6.025 m² und bietet damit umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe oder eine Kombination aus beidem.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 173 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Gewerbefläche von ca. 273 m² (Restaurant) sowie eine Nutzfläche von ca. 189 m² im Nebengebäude. Das Objekt eignet sich sowohl zur weiteren Nutzung als Zwei- oder Einfamilienhaus mit Gastronomiebetrieb als auch zur vollständigen Umnutzung in reines Wohnen, vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen.

Das Wohnhaus wurde in den 1990er-Jahren umfassend saniert. Die Dachgeschosswohnung ist in den letzten Jahren modernisiert worden. Das Dach wurde 1992 mit Betondachsteinen neu eingedeckt. Ein Teilkeller ist vorhanden (ca. 10 %). Die Fenster und Außentüren stammen aus dem Jahr 1996 und sind zweifach verglast. Die Elektroinstallation wurde 1996 sowie 2018 erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Flüssiggasheizung aus dem Jahr 1990 mit zentraler Warmwasserbereitung. Sanitäranlagen wurden in den 2000er-Jahren sowie 2018 modernisiert.

Zur besonderen Ausstattung zählen eine Photovoltaikanlage, ein Swimmingpool im Garten, Einbauküchen sowie eine voll ausgestattete Gastroküche im Gewerbebereich. Das Grundstück bietet zudem großzügige Parkmöglichkeiten mit vier Garagenstellplätzen und neun zusätzlichen Stellplätzen im Freien.

Eine außergewöhnliche Immobilie mit großem Grundstück, vielseitiger Nutzungsperspektive und bestehender Gastronomieeinheit. Ideal für Eigennutzer mit unternehmerischer Perspektive, Familien, Investoren oder Projektentwickler mit Blick für Potenzial.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

Mail:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

www.immobilien-nonnenprediger.de

Geldwäsche: Als Immobilienunternehmen nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) sind wir dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises u.a. mittels einer Kopie dokumentieren. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien und Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE327641807

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeamt der Landeshauptstadt Schwerin

Gewerbeerlaubnis nach §34 c Abs. 1 Satz 1 GewO durch die Stadt Schwerin

Haftungsausschluss:

Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

Lage

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Weselsdorf, Am Krullengraben 1. Die Umgebung ist dörflich geprägt und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke, wenig Verkehr und eine naturnahe Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in ca. 5 km Entfernung erreichbar. Die Straße ist als Gemeindestraße ausgewiesen und überwiegend von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Makrolage

Weselsdorf liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und gehört zur Amtsverwaltung der Stadt Ludwigslust. Die Stadt Ludwigslust ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen sowie Bahnanschluss in Richtung Hamburg und Berlin. Auch die Landeshauptstadt Schwerin ist gut erreichbar. Die Region verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Anbindung an die umliegenden Städte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,67 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Wir empfehlen Ihnen die Immobilie vorab in einem virtuellen
3D-Rundgang zu besichtigen, gehen Sie dazu bitte auf
www.nonnenprediger.de!



5 Sterne
Bewertung inkl. Rezension

3D-Rundgang

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gern stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

Mehr Informationen unter: www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf



Wir verkaufen Ihre Immobilie!



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & -miete



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & -miete

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



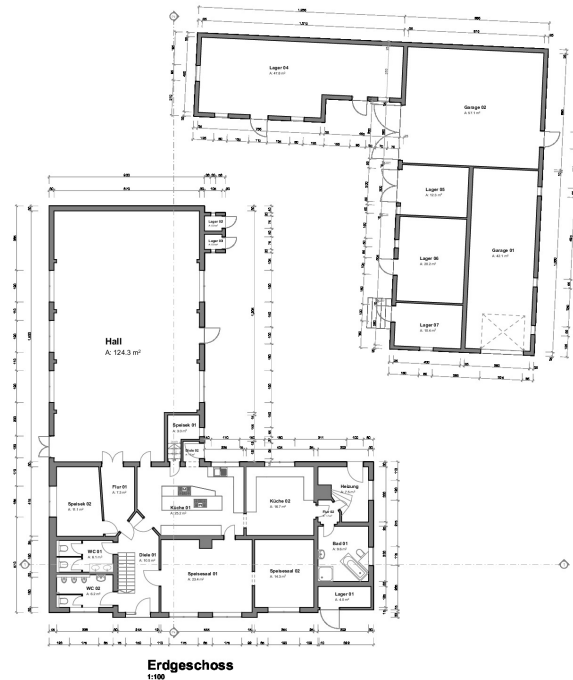
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss
1:100

**1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288**

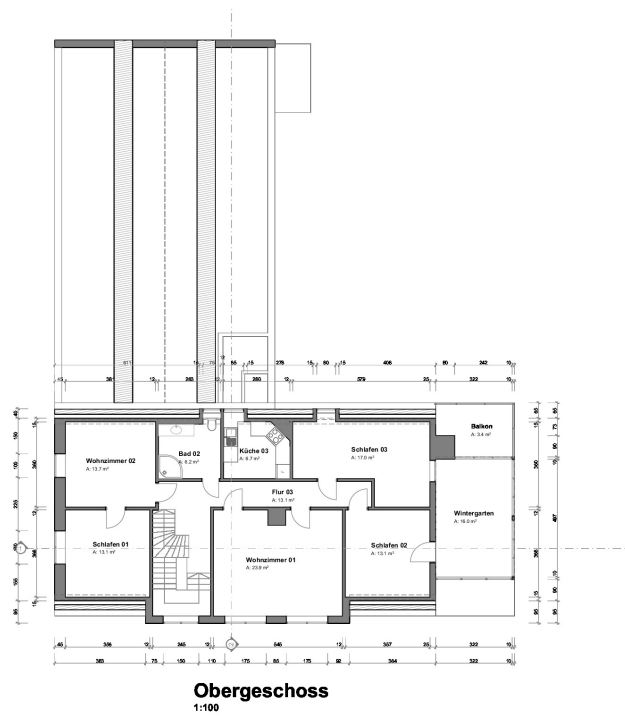
Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

März 2026

Exposé - Grundrisse


Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

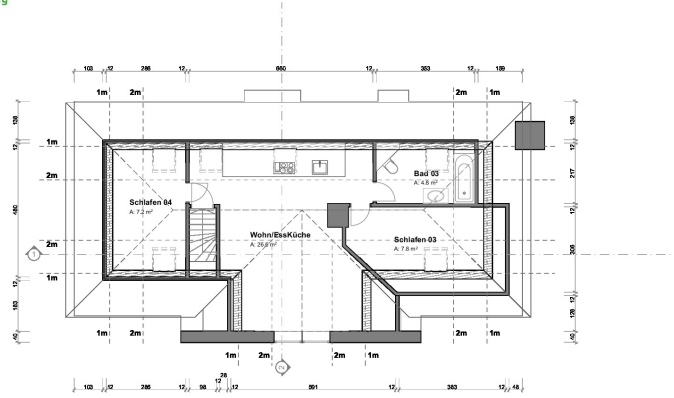
Maßstab

März 2026

Exposé - Grundrisse



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Dachgeschoss
1:100

1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

März 2026

Exposé - Grundrisse



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Schnitt 01
1:100

1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

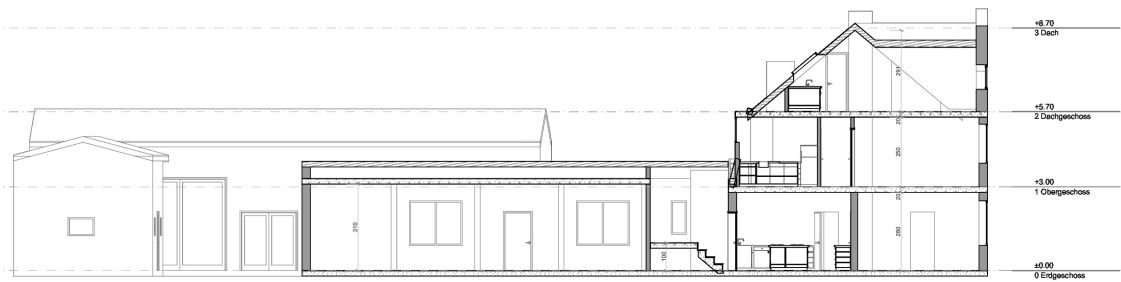
Maßstab

März 2026

Exposé - Grundrisse



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Schnitt 02
1:100

1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

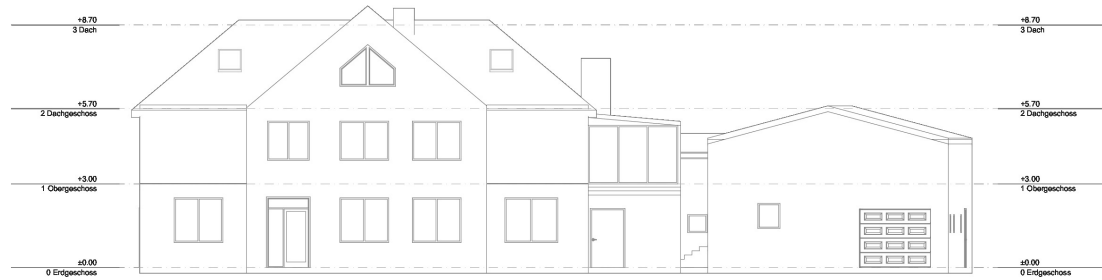
Maßstab

März 2026

Exposé - Grundrisse



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Südansicht
1:100

**1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288**

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

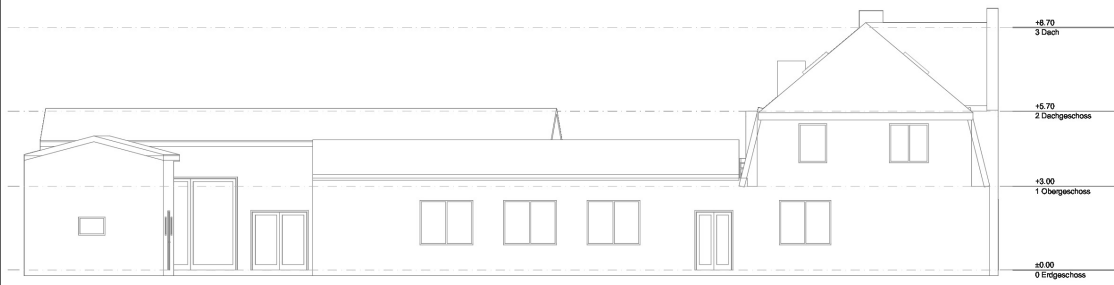
Maßstab

März 2026

Exposé - Grundrisse



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Westansicht
1:100

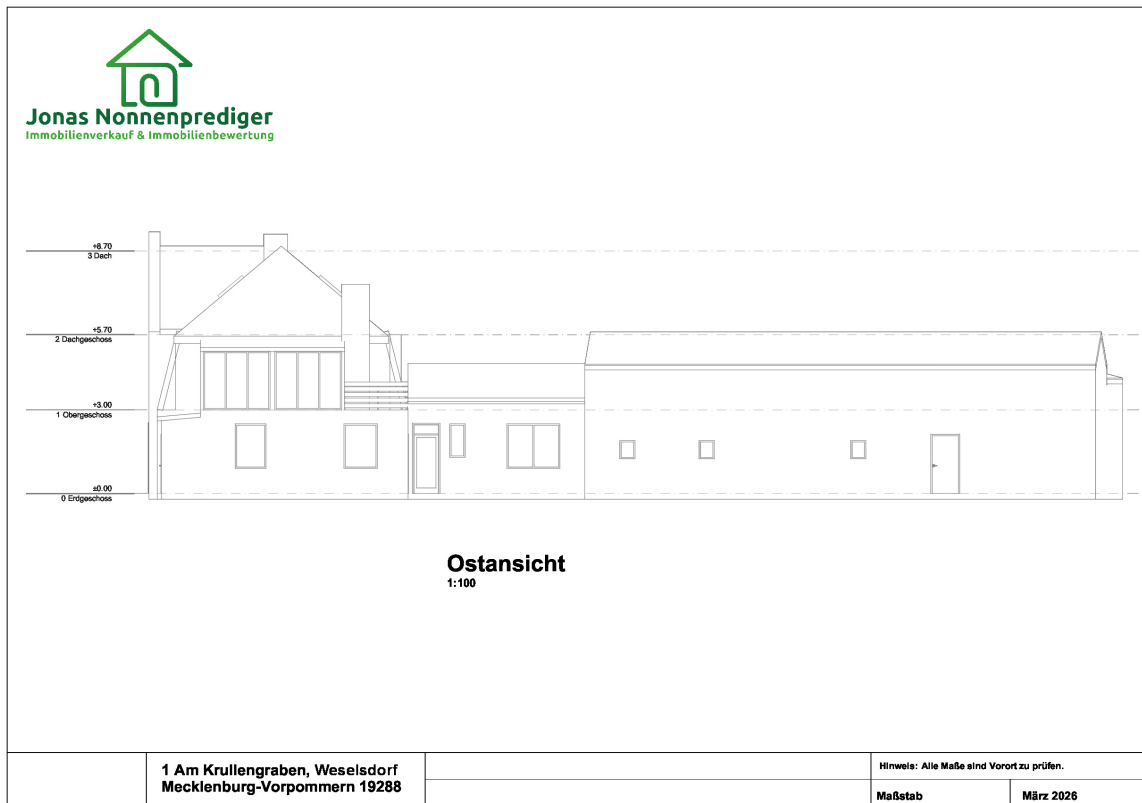
1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

März 2026

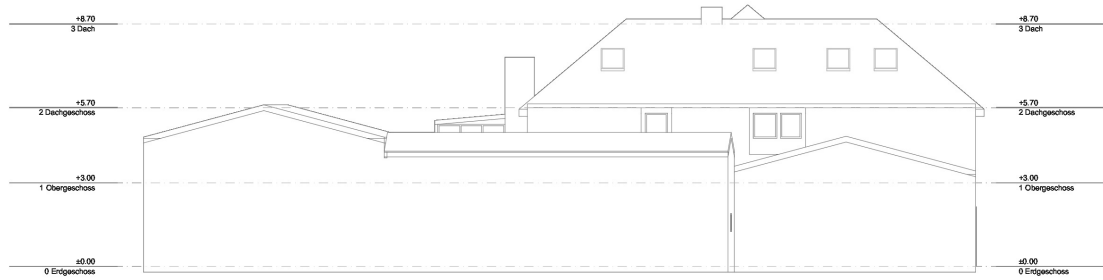
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Nordansicht
1:100

**1 Am Krullengraben, Weselsdorf
Mecklenburg-Vorpommern 19288**

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

März 2026

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ² MV-2026-006248699

Gültig bis: 02.03.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Am Krullengraben 1, 19288 Weselsdorf		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	535,20 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

03.03.2026
Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

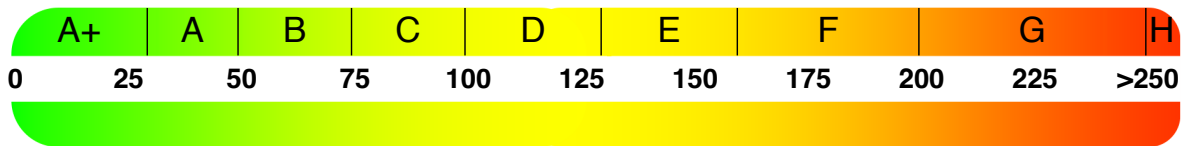
Registriernummer ² MV-2026-006248699

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Summe⁶:

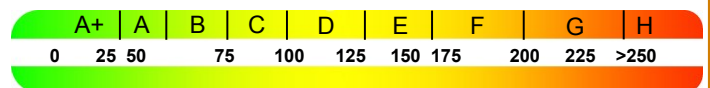
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ⁶ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Summe⁶:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2026-006248699

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

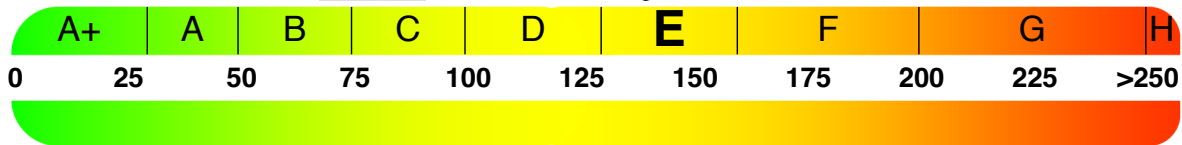
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **37,71** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

139,67 kWh/(m²*a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

153,64 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

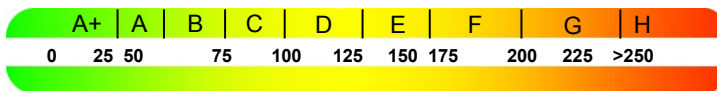
139,67

kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Flüssiggas	1,10	200172,00	36030,96	164141,04	1,15

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² MV-2026-006248699

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Zweifamilienhaus

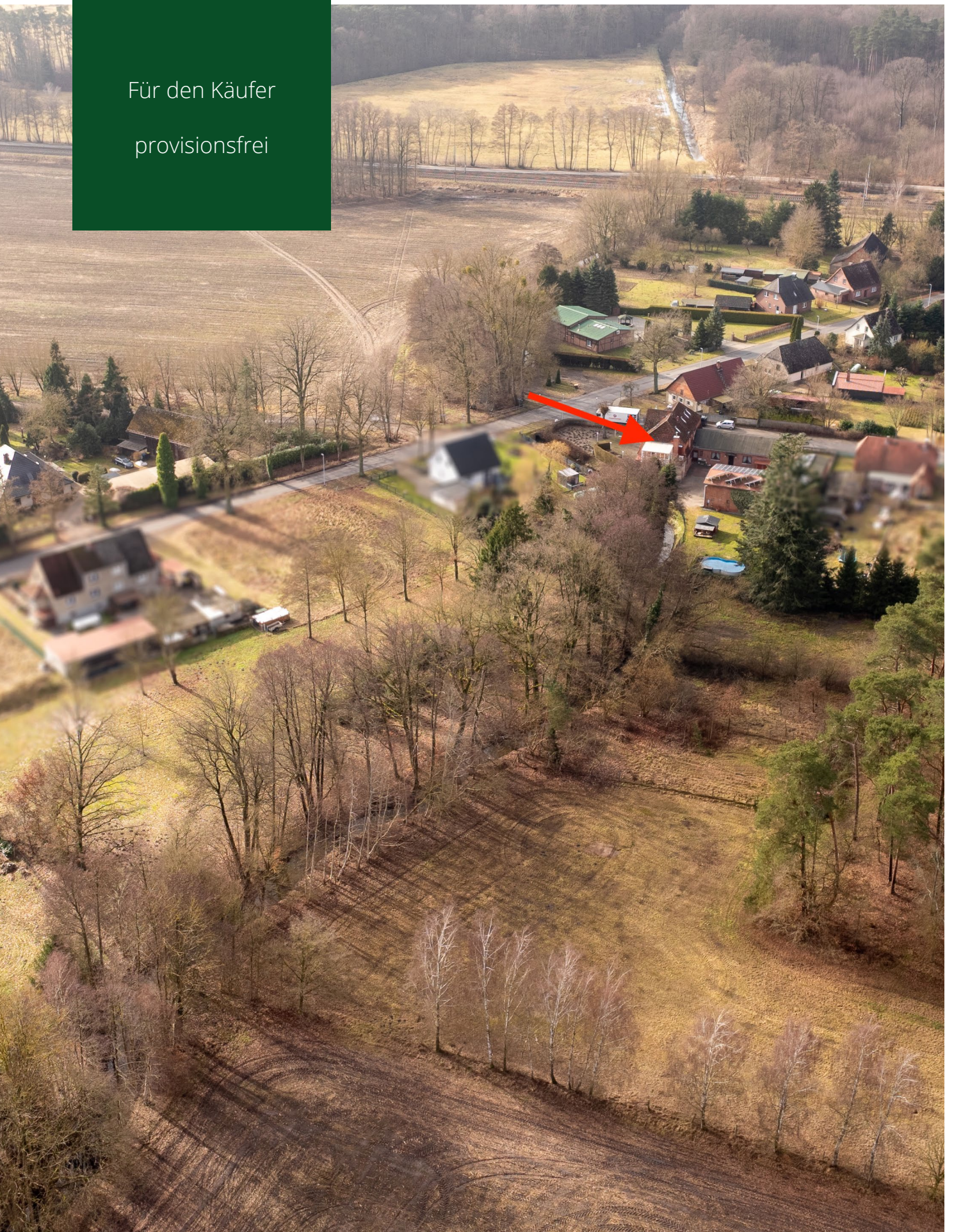
Am Krullengraben 1
19288 Weselsdorf

Kaufpreis

540.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

In ruhiger Lage von Weselsdorf, Am Krullengraben 1, befindet sich dieses vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1930 mit integriertem Restaurant im Erdgeschoss sowie einem großzügigen Nebengebäude (Scheune). Die Immobilie steht auf zwei Flurstücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 2.043 m² und 6.025 m² und bietet damit umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe oder eine Kombination aus beidem. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 173 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Gewerbefläche von ca. 273 m² (Restaurant) sowie eine Nutzfläche von ca. 189 m² im Nebengebäude. Das Objekt eignet sich sowohl zur weiteren Nutzung als Zwei- oder Einfamilienhaus mit Gastronomiebetrieb als auch zur vollständigen Umnutzung in reines Wohnen, vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen. Das Wohnhaus wurde in den 1990er-Jahren umfassend saniert. Die Dachgeschosswohnung ist in den letzten Jahren modernisiert worden. Das Dach wurde 1992 mit Betondachsteinen neu eingedeckt. Ein Teilkeller ist vorhanden (ca.

10 %). Die Fenster und Außentüren stammen aus dem Jahr 1996 und sind zweifach verglast. Die Elektroinstallation wurde 1996 sowie 2018 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Flüssiggasheizung aus dem Jahr 1990 mit zentraler Warmwasserbereitung. Sanitäranlagen wurden in den 2000er-Jahren sowie 2018 modernisiert. Zur besonderen Ausstattung zählen eine Photovoltaikanlage, ein Swimmingpool im Garten, Einbauküchen sowie eine voll ausgestattete Gastroküche im Gewerbebereich. Das Grundstück bietet zudem großzügige Parkmöglichkeiten mit vier Garagenstellplätzen und neun zusätzlichen Stellplätzen im Freien. Eine außergewöhnliche Immobilie mit großem Grundstück, vielseitiger Nutzungsperspektive und bestehender Gastronomieeinheit. Ideal für Eigennutzer mit unternehmerischer Perspektive, Familien, Investoren oder Projektentwickler mit Blick für Potenzial.



Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Weselsdorf, Am Krullengraben 1. Die Umgebung ist dörflich geprägt und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke, wenig Verkehr und eine naturnahe Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in ca. 5 km Entfernung erreichbar. Die Straße ist als Gemeindestraße ausgewiesen und überwiegend von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Weselsdorf liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und gehört zur Amtsverwaltung der Stadt Ludwigslust. Die Stadt Ludwigslust ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen sowie Bahnanschluss in Richtung Hamburg und Berlin. Auch die Landeshauptstadt Schwerin ist gut erreichbar. Die Region verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Anbindung an die umliegenden Städte.

Wussten Sie schon?

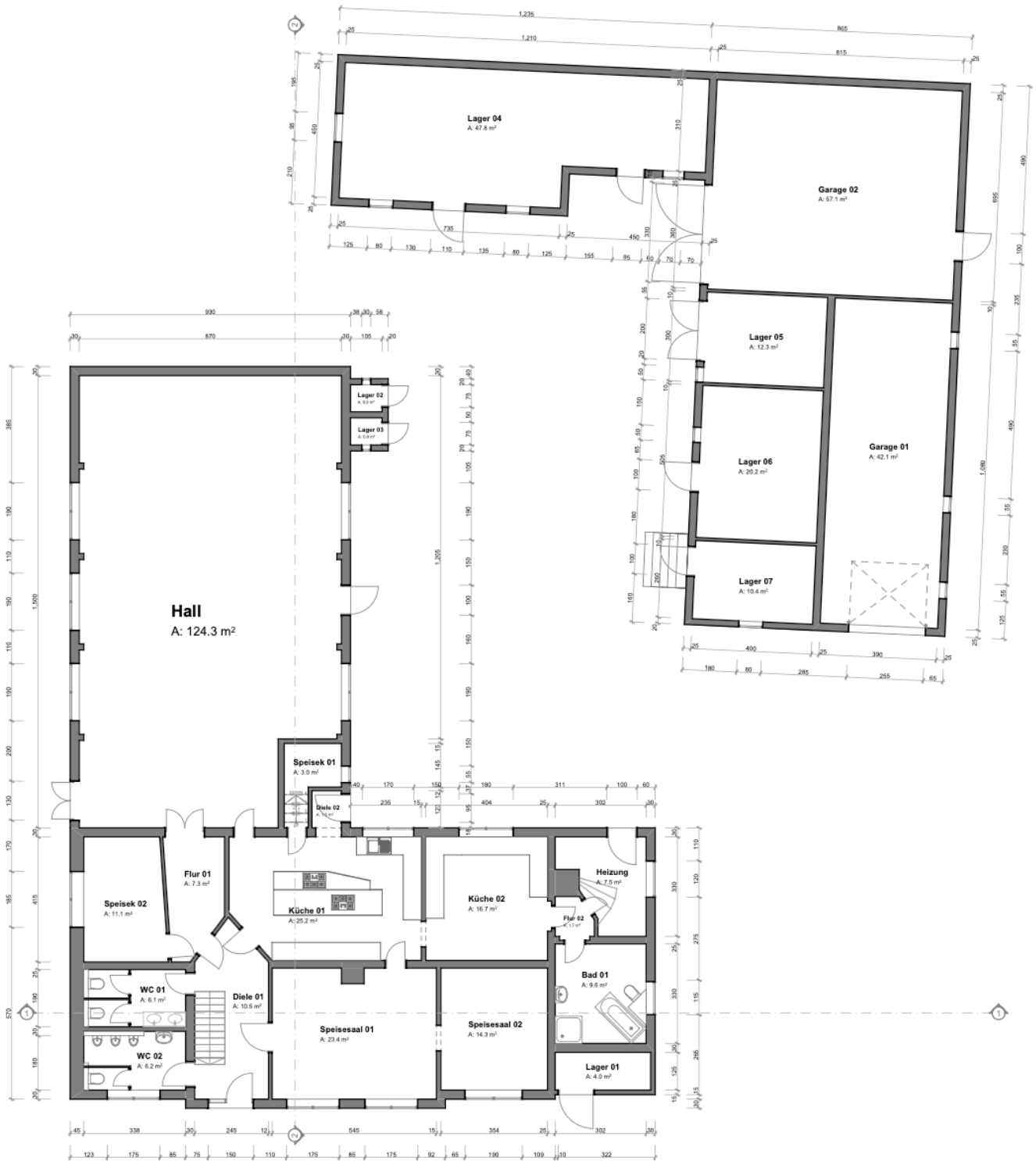
Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



DATEN IM ÜBERBLICK

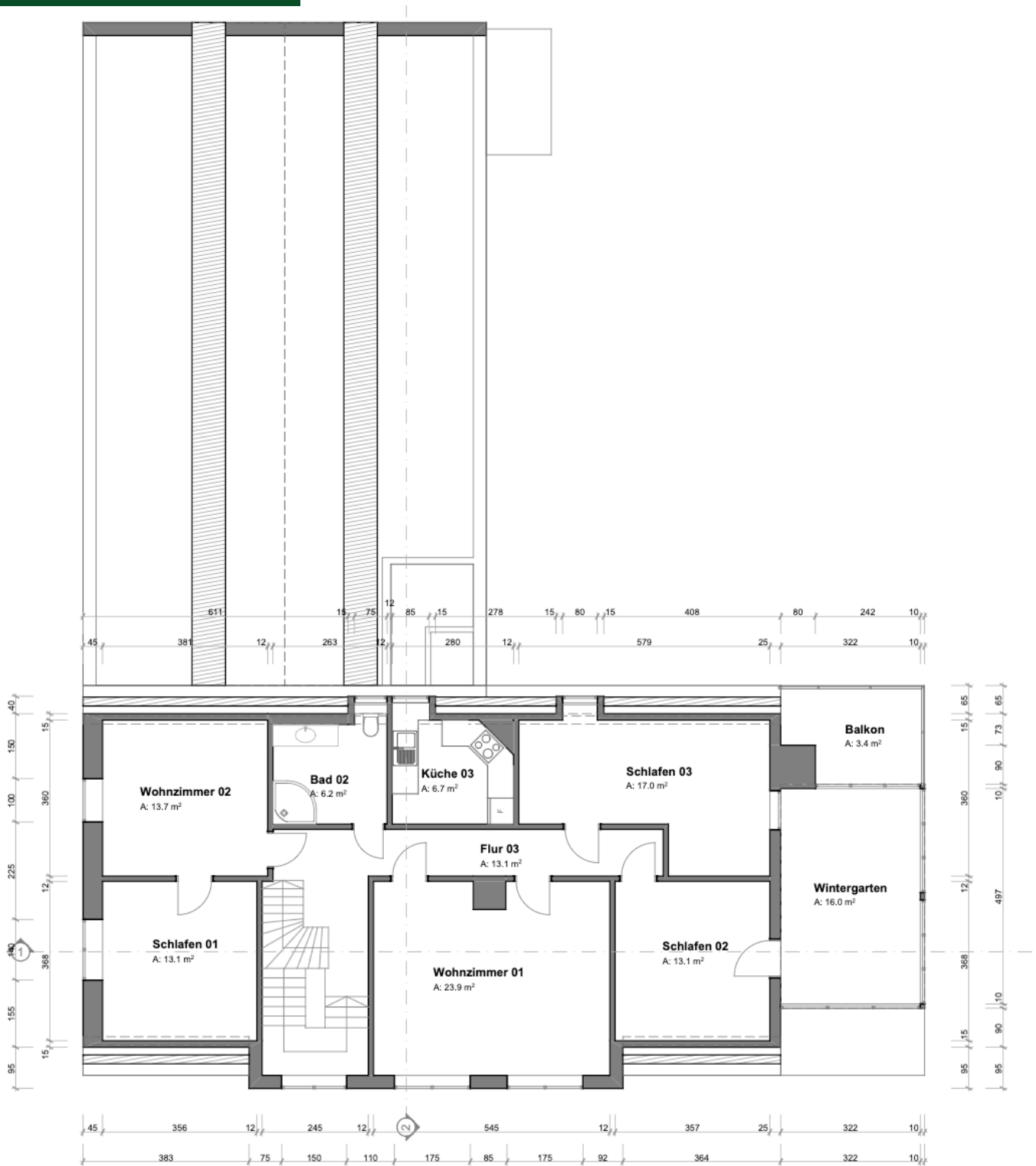
Wohnfläche	ca. 173 m ²
Grundstücksfläche	ca. 8.068 m ²
Nutzfläche/Gewerbefläche	ca. 189 m ² u. 273 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Carport / Garage / Stellplätze	0/4/9
Baujahr / letzte Sanierung	ca. 1930/90er/2018
Energieausweis	Verbauchsausweis
Energiebedarf	139,89 kwh/(m ² +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas
Internetanschluss	250 MBit/s

Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

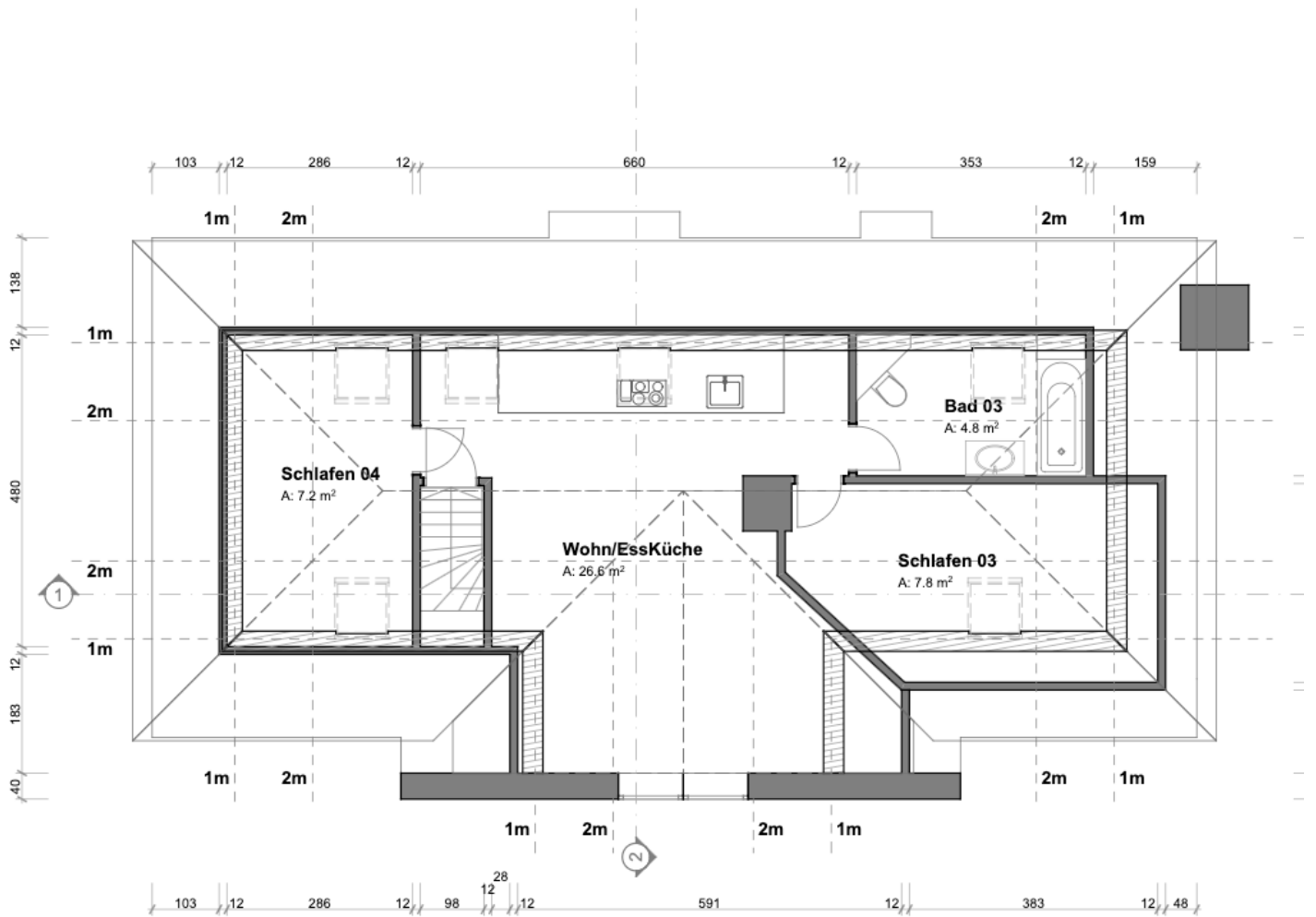


Erdgeschoss

1:100



Obergeschoss
1:100



Dachgeschoss

1:100



01. Objekt

02. Lage im Ort

03. Nebengebäude

04. Grundstück

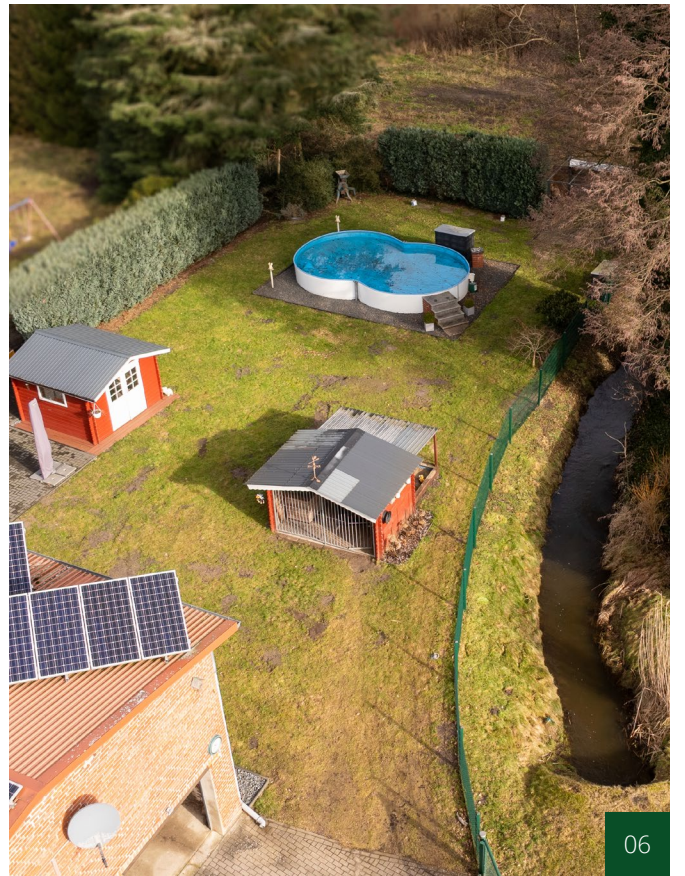
05. Nebengebäude

06. Garten mit Pool

04



05



06



07. Wohnung DG

08. Wohnung DG





09. Wohnung DG

10. Wintergarten OG



11



11. Wohnung OG
12. Gastroküche EG



12

13



13. Restaurant EG

14. Saal EG

14





Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate

**VON KUNDEN
EMPFOHLEN
2024**

Mehr Infos ⓘ

✓ **Proven Expert**



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Jonas Nonnenprediger Immobilienverkauf &
Immobilienbewertung

✓ **Proven Expert**
Kundenbewertungen

★★★★★

SEHR GUT

100% Empfehlungen

84 Kundenbewertungen

Mehr Informationen: [nonnenprediger.de/referenzen](https://www.nonnenprediger.de/referenzen)

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

