

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dobin am See / OT Liessow

**Erstbezug EFH mit 6 Zi. / Doppelgar. / EBK / PV- Anl. in  
der Nähe von Schwerin**



Objekt-Nr. OM-434879

### Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Rüdiger Bethge

19067 Dobin am See / OT Liessow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus wurde 2024/25 erbaut und besticht durch seine großzügige, offene Bauweise. Kfw 55 Förderung ist nach dem jetzigen Informationsstand möglich (Kfw-Baubegleitung erfolgt).

Im EG befinden sich der HWR, Gäste- WC, Büro oder Gästezimmer, großer - offener Küchen - Ess- und Wohnbereich mit Ausgang zur Terrasse. Die Raumhöhe von ca. 2,8m verschafft ein tolles Gefühl für Freiraum. Über die geradlinige Eiche- Naturtreppe gelangen Sie in das DG. Hier befinden sich 2 Kinderzimmer, das große Bad, das Galeriezimmer und das Schlafzimmer mit extra Ankleideraum (mit Veluxfenster). Die Holzfaser- Dämmung bringt ein sehr gutes Wohnklima im Sommer, eine Aufheizung im DG durch Sonneneinstrahlung wird aufgrund der höheren Material- Dichte und der Aufsparrendämmung deutlich reduziert. Die flache Dachneigung bringt mit der Drenpelhöhe gute Möglichkeiten für eine Möblierung.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung ausgehändigt werden (Endenergieverbrauch 29,52kwh).

### Ausstattung

6 helle Zimmer mit dreifachverglasten Fenstern UG 0,5, innen und außen anthrazitfarbig, Fensterbänke in dunklem Granit. Außenwände Porenbeton 42cm, verklindert.

Raumgesteuerte Fußbodenheizung mit einer Luft- Wasser- Wärmepumpe von Panasonic

Vollbad im DG mit ebenerdiger Walk- In- Dusche und Unterputzbetätigung von Grohe mit Kopfbrause, Körperformwanne, spülrandloses WC von Duravit, 2 Waschtische mit Unterschrank, Platz für 2 Sportgeräte oder eine kleine Sauna (400V vorgerüstet)

Gäste- WC mit ebenerdiger Dusche, spülrandloses WC von Duravit, 1 Waschtisch mit Unterschrank anthrazit

raumlufunabhängiger Schornstein - Kaminofen Aduro 9.3 Air mit 270 Grad- Scheiben,

9kwp Solaranlage mit 5kwh- Batteriespeicher, Speicher und PV- Anlage optional erweiterbar, auch mit bidirektionalem Laden. Ein Glasfaser- Internetanschluss (bis 1.000Mbit/s) ist vorhanden, alle Zimmer verfügen über einen LAN- Anschluss, Büros EG / DG Doppel- LAN.

Dachisolierung mit Steico Holzfaser- Aufsparrendämmung und Holzfaser- Zwischensparrendämmung, diffusionsfähiger Aufbau durch Klima- Membran

Hochwertige alukaschierte PU- Dämmung im Fußbodenaufbau

Eiche- Parkett geölt im WZ, Diele und Gästezimmer, Eingang, HWR, Küche, Bäder mit großformatigen Fliesen (60x60 Muschelkalk- Optik)

Eiche- Innentreppe, Wangen und Geländer in Osmo- Lasur Basalt, Stufen Natur gewachst, moderne weiß lackierte Röhrenspan- Innentüren von Jedwen mit senkrechter Profilierung ohne Schlüsselloch, WC mit Schloss

Doppelgarage, Dach isoliert, Boden gefliest mit 2 elektrischen Toren, separater Abstellraum, Dacheindeckung mit EPDM- Belag, weitere PV- Anlage möglich, Süd- Ausrichtung. Vorrüstung Wall- Boxen.

angelegte Außenanlagen, komplett eingezäunt mit Doppelstabmatten anthrazit 100cm, 24qm Terrasse aus WPC- Dielung, Beleuchtung, Hecke Rotbuche, Sichtschutz Terrasse Eiben 150cm

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Liessow am Ortsrand in ruhiger Lage.

Dobin am See ist eine Gemeinde im Landkreis Ludwigslust-Parchim und liegt am Nordostufer des Schweriner Sees (Außensee), nordöstlich des Paulsdammes inmitten einer hügeligen Endmoränenlandschaft. Umliegende Städte sind unter anderen Schwerin und Wismar. Zum Gemeindegebiet gehören zahlreiche weitere Seen.

Die heute ca. 2.035 Einwohner der Gemeinde Dobin verteilen sich auf die sieben Ortsteile Alt Schlagsdorf, Buchholz, Flessenow, Liessow, Neu Schlagsdorf, Retgendorf und Rubow. Es gibt ein reges Vereinsleben, Dorfgemeinschaftshäuser und aktive Ortsfeuerwehren.

Heute gibt es hier durch die direkte Lage am Schweriner See eine Vielzahl von touristischen Angeboten, Ferienpark und Campingplatz. Im Ortsteil gibt es eine Kita. Regionalschule mit Hort befinden sich im ca. 5 km entfernten Cambs. Dort gibt es auch eine Arztpraxis, weitere Ärzte praktizieren in Leezen und Ventschow.

Schwerin erreichen Sie in 12 min, bis Wismar an der Ostsee sind es 23 min.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht Nordost

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Außenbeleuchtung



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Essen - Eichentreppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste- WC



Dusche Gäste- WC

# Exposé - Galerie



EG - Gäste- Zi.



moderne Küche

# Exposé - Galerie



Einbau- GS & - mikrowelle



Galeriezimmer DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



SZ mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Bad DG



Dusche DG



Wanne - 2 Waschtische

# Exposé - Galerie

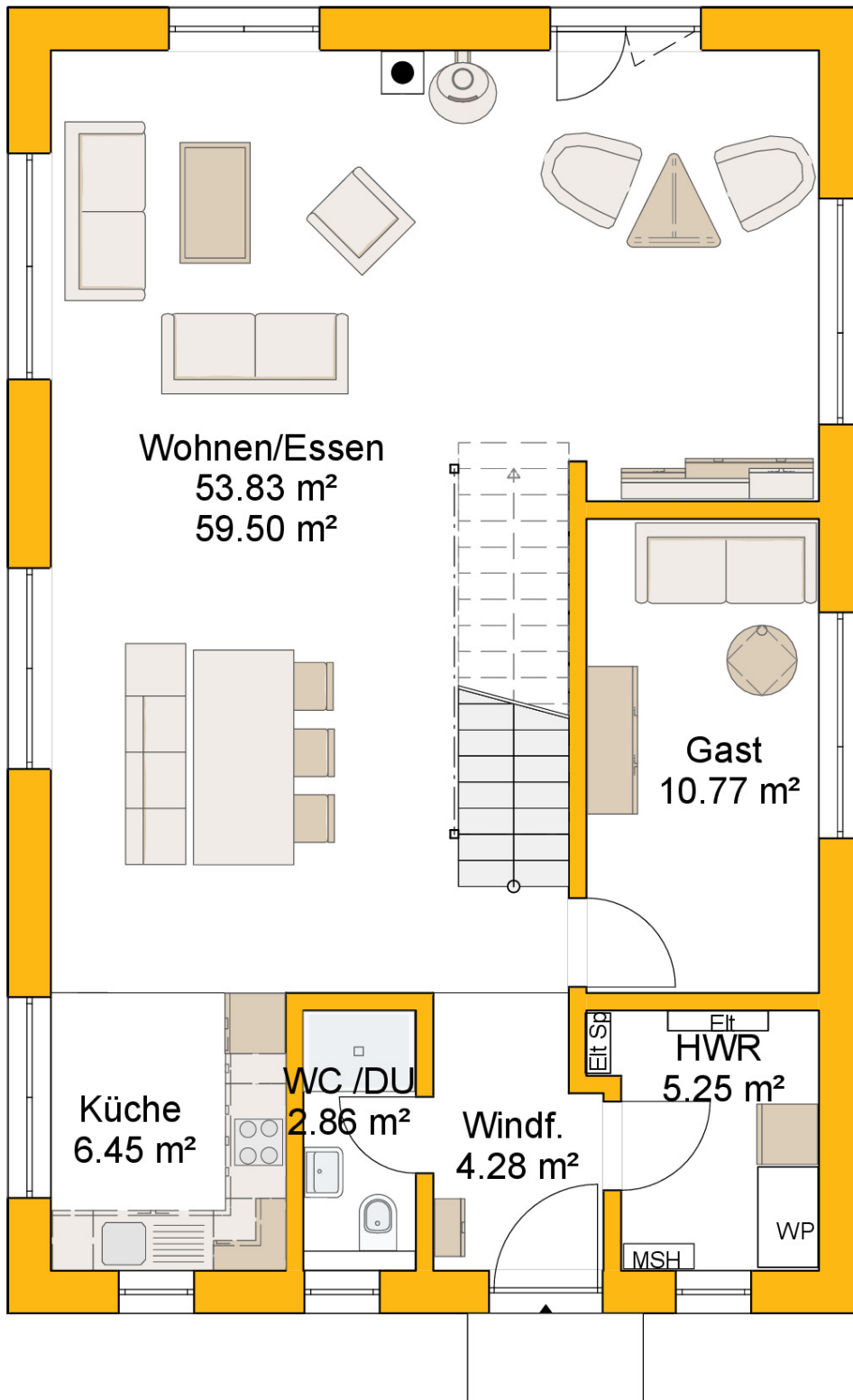


Innentüren ohne Schlüssell.



Innentreppe Eiche gewachst

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

