

Exposé

Einfamilienhaus in Neubukow

Wohlfühloase -direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-435322

Einfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

18233 Neubukow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.800,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	4,50	Garagen	5
Wohnfläche	152,99 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohlfühloase auf grossem Grundstück, direkt vom Eigentümer !

Wir bieten unser hochwertiges, freistehendes Einfamilienhaus ,vollverklankert, Nähe Salzhaff, Nähe Ostseebad Rerik an.

Das Haus hat 152 m2 Wohnfläche und steht auf einem 1800 m2

grossen Grundstück ,Baujahr 1996.

Das Objekt ist an die örtliche Wasserversorgung ,Kanalisation,Strom angeschlossen

und liegt an einer ruhigen,beleuchteten Nebenstrasse.

Das schön angelegte Grundstück bietet Ihnen viel Platz zum Leben,Entspannen ,Hobbys in Ostseenähe.

Alle liebevoll möblierten Zimmer sind hell und großzügig geschnitten und verströmen eine wohnliche Atmosphäre.

Die ca. 152 m2 Wohnfläche teilt sich wie folgt auf.

Durch eine Treppe betreten Sie das Haus in die grosszügige Diele.

Der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und Schränke und die schön geschwungene Holztreppe ins Obergeschoss.

Von der Diele erreichen Sie durch eine zweiflügelige Holztür mit Glaseinsatz das grosse Wohn - und Esszimmer mit Zugang zu den 2 Terrassen.Eine Schiebe-Doppeltür(mit Glaseinsatz) öffnet den Zugang zur hellen Küche mit modernen Geräten und einem Doppelfenster in den Garten.Das Wohnzimmer bietet Platz für mehrere Sitzecken , den Esstisch und einem Kamin (6 KW),der das Wohnzimmer beheizt.2 grosse Terrassentüren und 2 Fenster erlauben den Blick und den Austritt in den herrlichen Garten.

Von der Diele erreichen Sie ein Duschbad mit Fenster ebenerdige Dusche ,WC ,2 HWB.

Eine weitere Tür führt Sie in den Hauswirtschaftsraum,in dem sich die Hausanschlüsse,Waschmaschine,ein praktisches Handwaschbecken,das Hauswasserwerk,und die Wärmepumpe befinden.

Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss ,ein Mittelflur mit 4 Türen ermöglicht den Zutritt zu 2 Balkonzimmern ,1 Schlafzimmer mit Einbauschränk,1

Masterbad(Eckwanne,Dusche,Wc, Bidet,HWB mit Fenster mit Ausblick in den hinteren Gartenbereich,die 2 grosszügigen Balkonzimmer (eines mit zusätzlichen Dachfenster),alles kpl.möbliert.vermitteln Helligkeit,Wärme und Gemütlichkeit,Platz für Entspannung und Hobbys.Vom linken Balkonzimmer führt eine Wendeltreppe zu einem weiteren Raum (Doppelbett,Einbauschränk) mit eigenem Duschbad und Sauna.(Für Gäste oder den Nachwuchs.)

Ein herrlicher Garten liebevoll angelegt ,2 Terrassen,1 Bereich mit 5 Garagen,bzw. Räumen fürs Hobby,Werkstatt,Abstellraum usw.vervollständigen den guten Eindruck.

Platz,Freiraum,Ruhe,.....

Wäschetrockenplatz,viele mögliche Sitzecken , 2 Terrassen,alles vorhanden.

Sichtschutzwände verleihen dem Grundstück Privatsphäre.

Teilweise evtl.Modernisierungsbedarf .

Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus, verklindert, grosses Grundstück, extra Haus 5 Garagen oder Werkstatt Räume, mit Starkstromanschluss, Solaranlage auf dem Dach,

Wasserfilteranlage, eigenes Hauswasserwerk für Nutzung vom Brunnenwasser für WC, Geschirrspüler, Waschmaschine, Gartenbewässerung. Das schont Umwelt und Geldbeutel zugleich !

Ein grosszügiger Balkon, ermöglicht ein Gefühl von Freiheit in gesunder Luft ,Nähe Salzhaff.

Glasfaseranschluss im Haus,

überdachte Holzlagerungsmöglichkeit für Kaminholz,

Sat -Anlage

Energieausweis A +

elektr. Rollos im EG(bis auf HwR)

im OG Rollos

energiesparende gasgeführte Wärmepumpe (Direktverdampf) sorgt für ein angenehmes

Raumklima

Türen mit teils Glaseinsatz, Schiebetür doppelflügig zum Ess -und Wohnzimmer

Das Objekt geht komplett möbliert an den neuen Eigentümer.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nette Nachbarschaft! Saubere Luft ! Ruhe! Beste Wasserqualität! Nähe Naturschutzgebiet!

Beste Voraussetzungen für ein schönes Leben in Ostseenähe.

Bitte keine Maklerkontakte,

Verkauf erfolgt von Privat an Privat. Besichtigungstermine nur nach vorheriger Übermittlung von Postadresse, e-mail und Telefonnummer. Danke !

Übergabe nach Notarvertrag , usw. kurzfristig möglich.

Lage

Schliemannstadt Neubukow !

Bundesland Mecklenburg -Vorpommern

wenige km zum Salzhaff, zum Ostseebad Rerik

Das Ostseebad Rerik lädt mit Stränden an der Ostsee, einer idyllischen Steilküste, Wiesen und Wälder, dem Salzhaff zum Baden, Segeln , Surfen , Paddeln Angeln, Wandern Radfahren ein., In Neubukow sind eine intakte Infrastruktur , mit bester Voraussetzung für ein stressfreies Leben in Ostseenähe.

ca. 3 Km zu den Supermärkten in Neubukow, Baumärkten, Apotheke, Schule, Busverbindungen, Bahn nach Wismar und Rostock, Bad Doberan-viele Ausflugsmöglichkeiten z. B . in die Hansestadt Wismar, Ostseebad Kühlungsborn, Heiligendamm,

ca. 20 km entfernt ist die Autobahnzufahrt nach Hamburg, Lübeck, Berlin usw.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Garten Seite

Exposé - Galerie



Blick in Garten



Haus vorn

Exposé - Galerie



Ansicht



Garagen

Exposé - Galerie



Abstellplätze



Terrasse

Exposé - Galerie



Rückansicht



hinterer Gartenteil

Exposé - Galerie



Einfahrt



Blick aus Fenster

Exposé - Galerie



Front



Blick zur Einfahrt

Exposé - Galerie



Terrasse



Seite

Exposé - Galerie



Terrasse



Front

Exposé - Galerie



Garage



Zufahrt

Exposé - Galerie



Blick von Strasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essplatz



Essplatz mit Zugang zur Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Couch



Herd /Abzug

Exposé - Galerie



Küche



Masterbad

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Zimmer mit Weitblick

Exposé - Galerie



gemütliche Coachecke



Masterbad mit Dusche

Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Duschbad im EG

Exposé - Galerie



Duschbad im OG



1 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1 Balkonzimmer



Terrasse vorn

Exposé - Galerie



Umgebung



Front

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Treppe / Bad

Exposé - Galerie



Blick aus Fenster



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Vorderer Garten

Exposé - Galerie



Seitenfront



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick aus Fenster

Exposé - Grundrisse



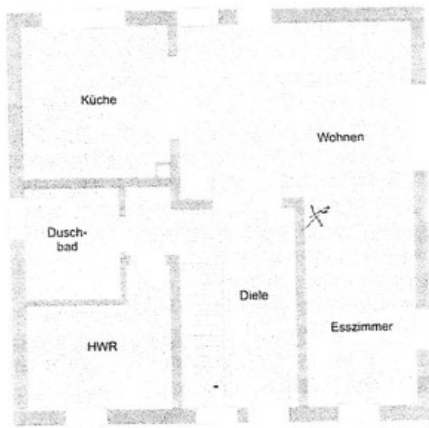
Grundriss oben

Exposé - Grundrisse

Bilder

Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

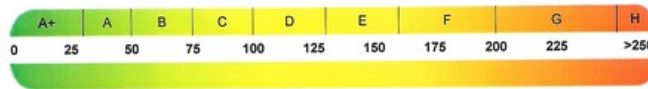
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: MV-2023-004621117

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t²

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

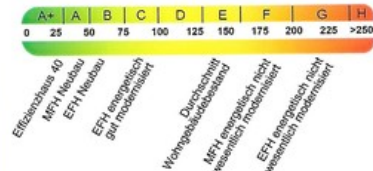
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

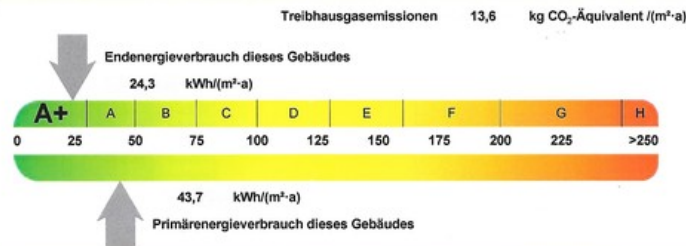
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: MV-2023-004621117

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

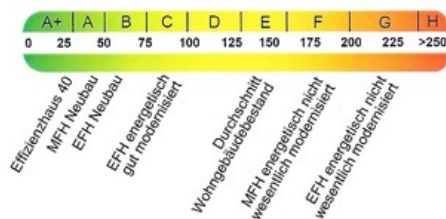
24,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Strom	1,80	10672	1916	8756	1,05

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hötgerroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.0

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 05.07.2033

Registriernummer: MV-2023-004621117

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996/ Solar 2006		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _W)	153,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Netzeinspeisung	
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"/> Gekaufte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

emtec-Messdienste GmbH

Lütt Bookhorstweg 5
25337 Elmshorn

emtec

Unterschrift des Ausstellers

Messdienste GmbH

Lütt Bookhorstweg 5

25337 Elmshorn

Tel: 04121437043

info@emtec-messdienste.de

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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