

Exposé

Einfamilienhaus in Grambow

Energieeffiziente Traumimmobilie für Familien



Objekt-Nr. **OM-438868**

Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Konrad-Bauer, Sarah

17322 Grambow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	5.200,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	230,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Familienglück mit Weitblick: Nachhaltiges Wohnen in Grenznähe zu Stettin

Suchen Sie einen Rückzugsort, der moderne Technik, hochwertige Ausstattung und ländliche Idylle perfekt vereint? Dieses großzügige Einfamilienhaus in Grambow bietet Ihnen genau das. Ob gemütliche Abende am Kamin, kulinarische Highlights in der Nobilia-Küche oder entspannte Stunden auf der umlaufenden Terrasse – hier wurde an jedes Detail gedacht. Dank effizienter Erdwärmepumpe und einem durchdachten Raumkonzept, das vom Souterrain bis zum begehbaren Kleiderschrank reicht, erwartet Sie hier ein Zuhause mit höchstem Wohnkomfort.

Ausstattung

Dieses Objekt besticht durch eine durchdachte Materialwahl und moderne Haustechnik, die sowohl Ästhetik als auch Nachhaltigkeit vereint:

Nachhaltiges Energiekonzept: Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt für effiziente und umweltfreundliche Wärme im gesamten Haus.

Wohlfühlklima: Eine behagliche Fußbodenheizung ist im großzügigen Wohnbereich, in der Küche, den Kinderzimmern sowie in allen Badezimmern installiert.

Exklusive Küche: Die hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia ist mit erstklassigen Elektrogeräten von NEFF ausgestattet und lässt keine kulinarischen Wünsche offen.

Wohnliches Ambiente: Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich sorgt für gemütliche Stunden und zusätzliche Strahlungswärme an kalten Tagen.

Master-Suite für Eltern: Das Elternschlafzimmer ist mit hochwertigem Laminat ausgelegt und bietet als privates Highlight einen begehbaren Kleiderschrank sowie ein En-Suite-Duschbad.

Durchdachtes Untergeschoss: Der Keller bietet enorme Flexibilität durch zwei voll ausgebaute Wohnräume – ideal für Gäste, Home-Office oder Hobbys.

Außenanlage & Parken: Die umlaufende Terrasse erstreckt sich über mehrere Ebenen und ist direkt vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer aus begehbar. Für Fahrzeuge und Bastler stehen eine geräumige Doppelgarage sowie eine integrierte Werkstatt zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in Grambow, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald, die durch ihre ruhige, ländliche Lage und weite Natur besticht. Hier genießen Sie die Vorzüge des entschleunigten Lebens im Grünen, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Natur & Freizeit: Die direkte Umgebung ist geprägt von Feldern, Wäldern und einer weiten Landschaft, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren einlädt. Ideal für Familien und Menschen, die einen Rückzugsort vom hektischen Alltag suchen. **Metropolnähe Stettin:** Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur polnischen Metropole Stettin (Szczecin). In nur ca. 15–20 Autominuten erreichen Sie das lebendige Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufszentren, kulturellen Angeboten, erstklassigen Restaurants und einer modernen medizinischen Versorgung. **Regionalität & Brandenburg:** Die direkte Nähe zur Landesgrenze nach Brandenburg sowie die gute Anbindung an das Fernstraßennetz machen die Region auch für Pendler attraktiv. Die Autobahn A11 Richtung Berlin ist zügig erreichbar. **Infrastruktur:** Lokale Anlaufstellen für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kitas finden sich in den umliegenden Ortschaften (z. B. Löcknitz oder Pasewalk), während der Bahnhof Grambow eine direkte Zugverbindung auf der Strecke Stettin–Pasewalk–Lübeck bietet.

Zusammenfassend: Ein Zuhause für Grenzgänger und Naturliebhaber, die die Ruhe Vorpommerns schätzen, aber die Vorzüge einer Großstadt direkt vor der Haustür wissen wollen.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



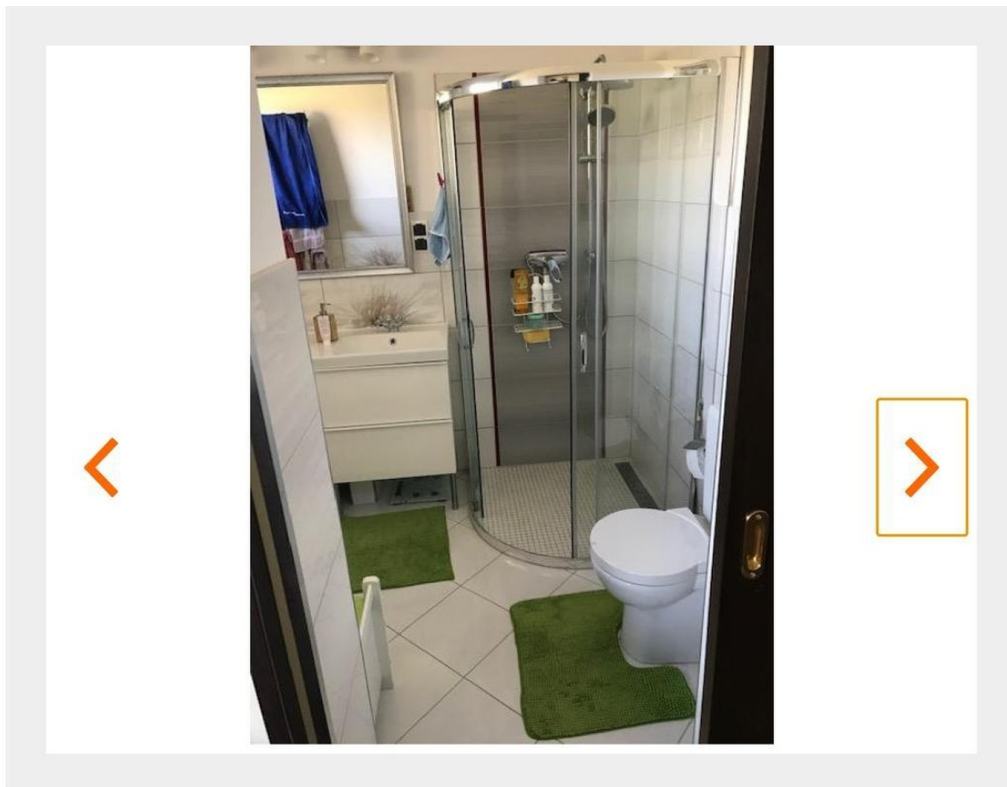
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

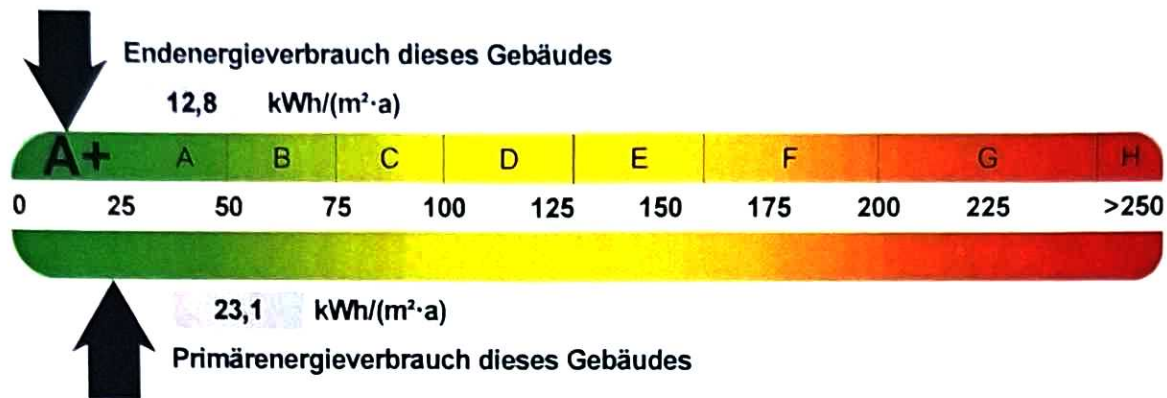
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

MV-2019-002649432

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

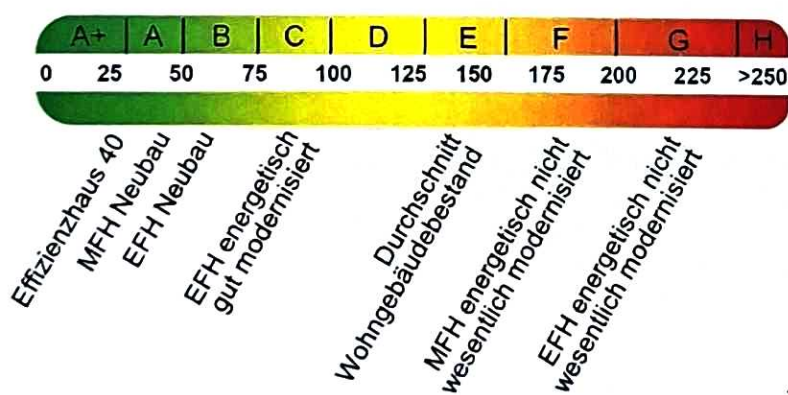
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2015	30.06.2018	Strom	1,80	7758	1396	6362	1,04

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

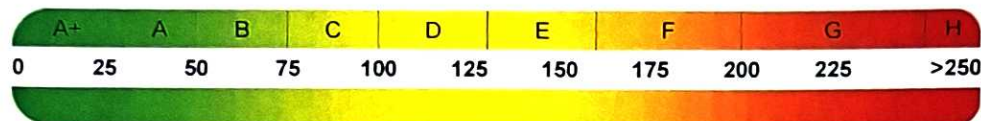
Registriernummer ²

MV-2019-002649432

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

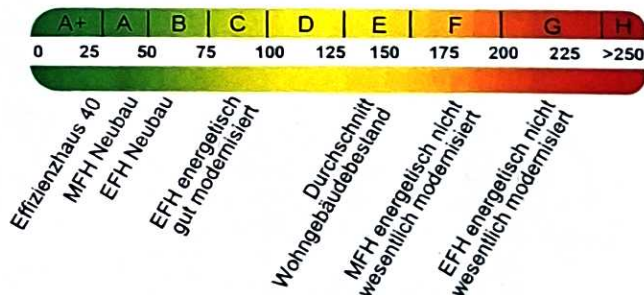
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 14.04.2029

Registriernummer ²

MV-2019-002649432

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	17322 Grambow	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2011	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	208,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

Der Energieausweis dient lediglich 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:



**Energieberatung
Gennett**

15.04.2019

Ausstellungsdatum

Fock Gennett

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation