

# Exposé

## Wohnung in Schwerin

### Vermietete Eigentumswohnung als Kapitalanlage inkl. Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-439979

#### Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Ellerried 6  
19061 Schwerin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

|               |           |                   |                   |
|---------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr       | 1996      | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 1         | Zustand           | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00      | Schlafzimmer      | 2                 |
| Wohnfläche    | 76,00 m²  | Badezimmer        | 1                 |
| Nutzfläche    | 12,00 m²  | Etage             | 1. OG             |
| Energieträger | Fernwärme | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 295 €     | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie diese Immobilie in voller Detailtiefe – entdecken Sie alle Bilder und starten Sie den interaktiven 3D-Rundgang jetzt direkt auf unserer Webseite: [www.nonnenprediger-immobilien.de](http://www.nonnenprediger-immobilien.de)

Diese gepflegte vermietete Wohnung befindet sich in einem Wohnensemble aus dem Baujahr 1996 und bietet eine Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Das Gebäude ist solide in Massivbauweise errichtet, voll unterkellert und verfügt über Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung sowie eine zentrale Fernwärmeversorgung aus dem Baujahr 1996. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt derzeit jährliche Nettomieteinnahmen von 6.740 €. Zum Sondereigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der das Angebot abrundet.

Die gesamte Grundstücksfläche umfasst 14.088 m<sup>2</sup> und ist als Wohnanlage strukturiert. Die Ausstattung entspricht dem Baujahr und umfasst Laminat-, Fliesen- und Teppichböden, ein Vollbad sowie eine zentrale Warmwasserversorgung. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem ordentlichen Zustand; die Rücklage beträgt laut Stand 31.12.2024 insgesamt 2.586,86 € anteilig.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Impressum

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

Mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

[www.immobilien-nonnenprediger.de](http://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**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im beliebten Stadtteil Krebsförden im Süden Schwerins. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich jeweils in einem Radius von etwa 1 km. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Innenstadt und umliegende Stadtteile schnell erreichbar sind. Durch die Nähe zu Seen, Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten bietet die Mikrolage eine hohe Lebensqualität für Mieter und Eigentümer.

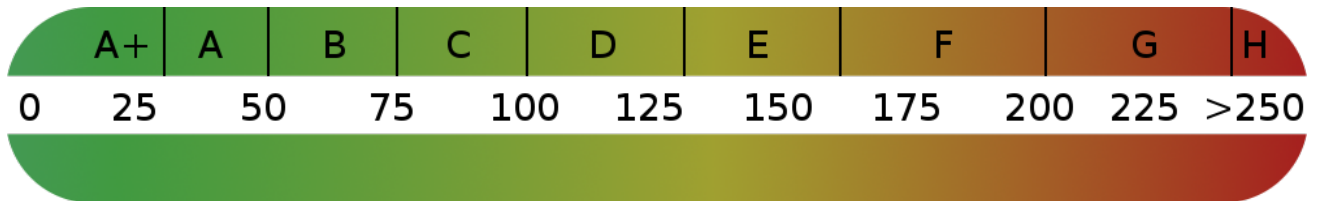
Schwerin ist die kreisfreie Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten der Region. Die Stadt verbindet historische Architektur, moderne Infrastruktur und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit ihren zahlreichen Seen und Grünflächen. Wirtschaftlich ist Schwerin geprägt von Verwaltung, Dienstleistungen, Gesundheitswesen und einem wachsenden Mittelstand. Die Anbindung an die A14 und A24 sorgt für eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Der Wohnungsmarkt gilt als stabil, mit einer konstanten Nachfrage nach Wohnraum – besonders in gut angebundenen Stadtteilen wie Krebsförden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 70,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto: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](http://www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf)



Wir verkaufen Ihre Immobilie!

# Exposé - Galerie



# 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](http://www.nonnenprediger.de)!



3D-Rundgang



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



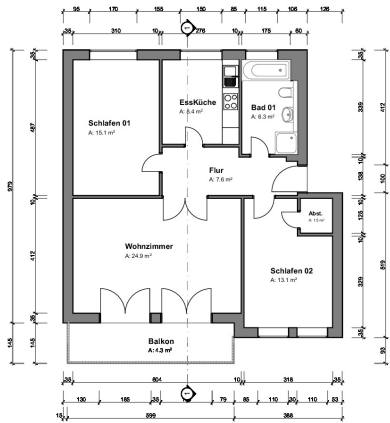
# Exposé - Galerie



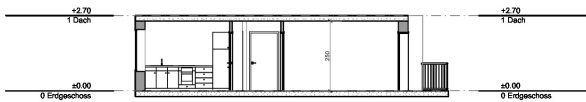
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Wohnung**  
1:100



**Schnitt 01**  
1:100

|                                                       |  |                                                                  |
|-------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|
| 6 Ellerried, Schwerin<br>Mecklenburg-Vorpommern 19061 |  | Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.<br>Maßstab<br>NOV 2025 |
|-------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 01.03.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> MV-2018-001727416  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |  |                               |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|
| Gebäudetyp                                                         | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |  | Gebäudedefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                                            | Ellerried 6-8, 19061 Schwerin                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                 |  |                               |
| Gebäudeteil                                                        | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |                               |
| Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>                                      | 1996                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |  |                               |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>                            | 1996                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |  |                               |
| Anzahl Wohnungen                                                   | 16                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |  |                               |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                                | 1407,84 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |  |                               |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup> | Nah-/Fernwärme                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |                               |
| Erneuerbare Energien                                               | Art:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verwendung:                                                                     |  |                               |
| Art der Lüftung/Kühlung                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                                 |  |                               |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                        | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf                                                             |                                                                                 |  |                               |

## 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 beigelegt (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

M.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

01.03.2018  
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen  
AF-Nr.: 201000267345

# Energieausweis für Wohngebäude

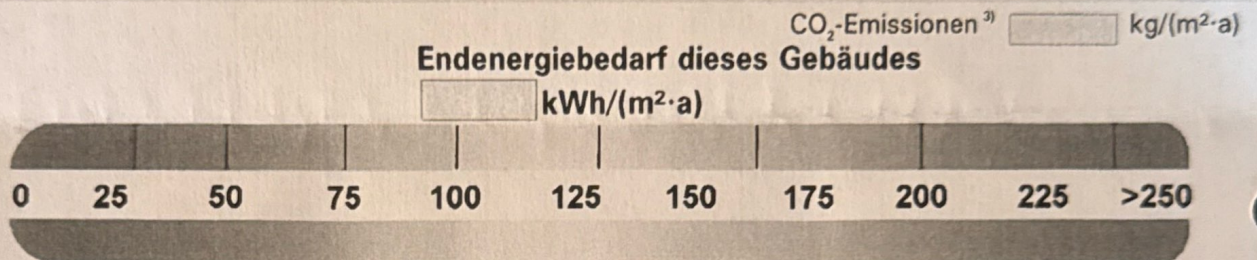
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer<sup>2)</sup> MV-2018-001727416  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf



kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

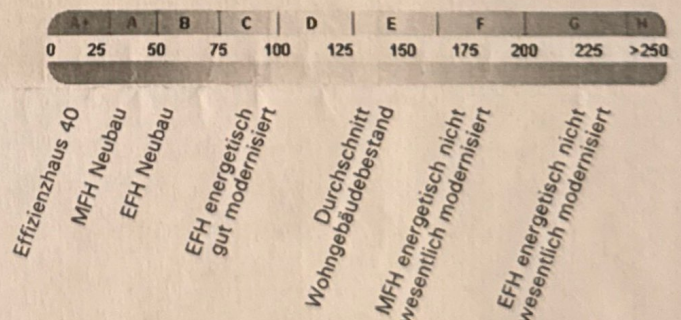
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %

%

%

## Vergleichswerte Endenergiebedarf<sup>7)</sup>



## Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

- ☐ Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000267345

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

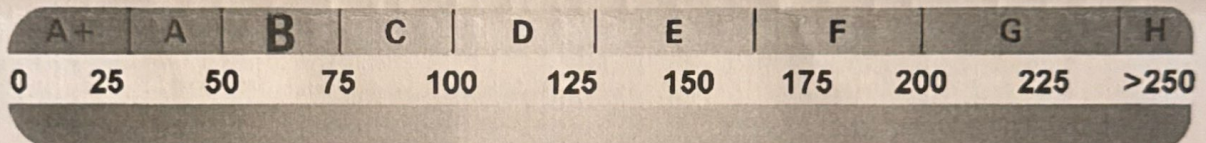
Registriernummer<sup>2)</sup> MV-2018-001727416  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



49 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

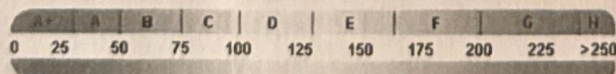
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |          | Energieträger <sup>3)</sup> | Primär-Energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|----------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis      |                             |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.01.15 | 31.12.15 | Nah-/Fernwärme              | 0,70                  | 96.225                 | 22.946                  | 73.279               | 1,02         |
| 01.01.16 | 31.12.16 | Nah-/Fernwärme              | 0,70                  | 91.470                 | 23.906                  | 67.564               | 1,02         |
| 01.01.17 | 31.12.17 | Nah-/Fernwärme              | 0,70                  | 102.434                | 23.775                  | 78.659               | 1,03         |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt 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 Energieverbrauchskennwert 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<sub>n</sub>) 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  
AF-Nr.: 2010000267345

## 4

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

## Erläuterungen

Registriernummer<sup>2)</sup> MV-2018-001727416

(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 auch die sogenannte "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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H<sub>t</sub>). 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 die EnEV 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 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

Eigentumswohnung

Ellerried 6  
19061 Schwerin

Kaufpreis

170.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Diese gepflegte vermietete Wohnung befindet sich in einem Wohnensemble aus dem Baujahr 1996 und bietet eine Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Das Gebäude ist solide in Massivbauweise errichtet, voll unterkellert und verfügt über Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung sowie eine zentrale Fernwärmeversorgung aus dem Baujahr 1996. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt derzeit jährliche Nettomieteinnahmen von 6.740 €. Zum Sondereigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der das Angebot abrundet. Die gesamte Grundstücksfläche umfasst 14.088 m<sup>2</sup> und ist als Wohnanlage strukturiert. Die Ausstattung entspricht dem Baujahr und umfasst Laminat-, Fliesen- und Teppichböden, ein Vollbad sowie eine zentrale Warmwasserversorgung. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem ordentlichen Zustand; die Rücklage beträgt laut Stand 31.12.2024 insgesamt 2.586,86 € anteilig.



Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im beliebten Stadtteil Krebsförden im Süden Schwerins. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich jeweils in einem Radius von etwa 1 km. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Innenstadt und umliegende Stadtteile schnell erreichbar sind. Durch die Nähe zu Seen, Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten bietet die Mikrolage eine hohe Lebensqualität für Mieter und Eigentümer. Schwerin ist die kreisfreie Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten der Region. Die Stadt verbindet historische Architektur, moderne Infrastruktur und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit ihren zahlreichen Seen und Grünflächen. Wirtschaftlich ist Schwerin geprägt von Verwaltung, Dienstleistungen, Gesundheitswesen und einem wachsenden Mittelstand. Die Anbindung an die A14 und A24 sorgt für eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Der Wohnungsmarkt gilt als stabil, mit einer konstanten Nachfrage nach Wohnraum – besonders in gut angebundenen Stadtteilen wie Krebsförden.

Wussten Sie schon?

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



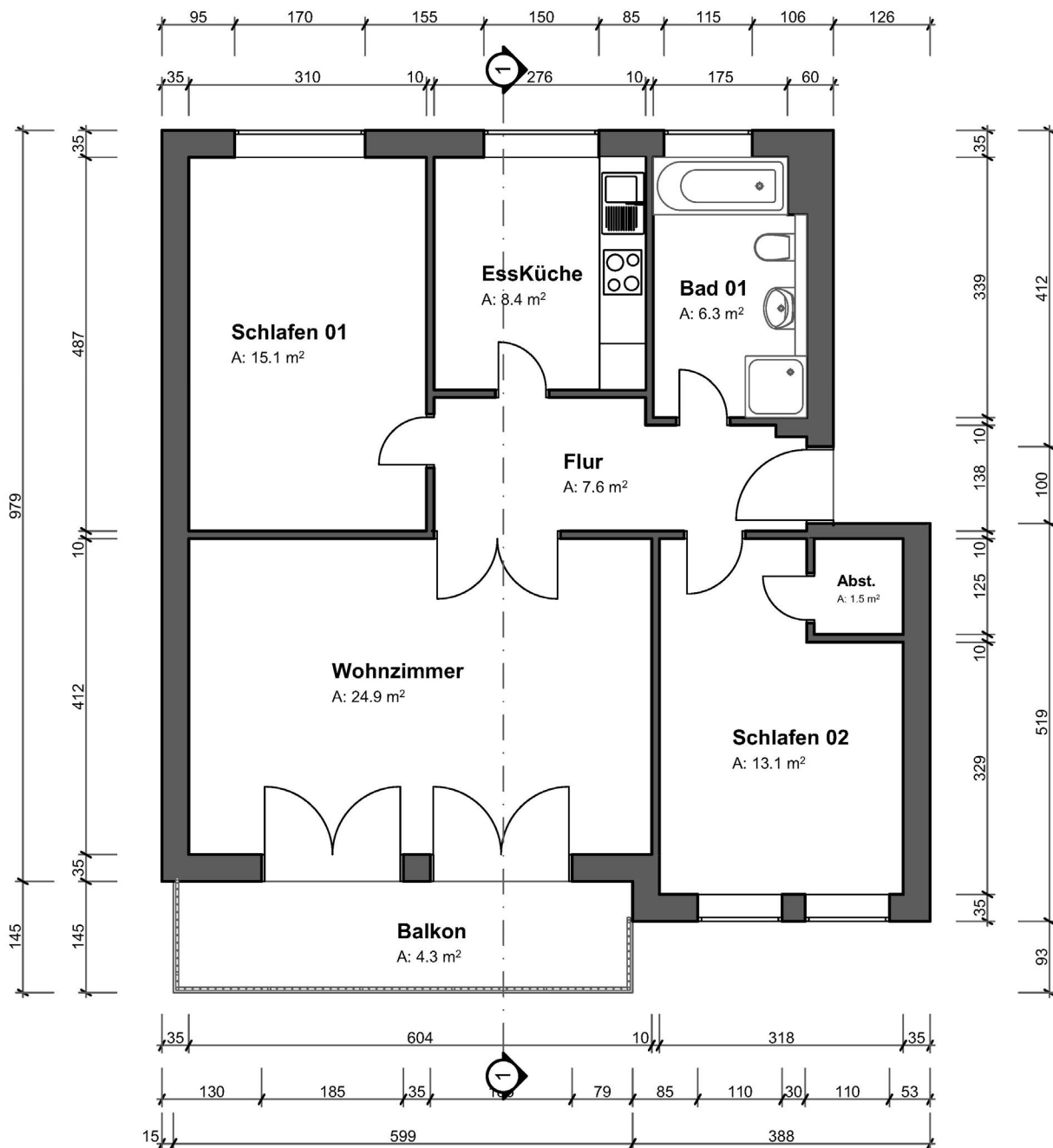
## DATEN IM ÜBERBLICK

|                                |                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| Wohnfläche                     | ca. 76 m²                                         |
| Grundstücksfläche              | ca. 14.088 m² (814/100.000 Anteil - Teileigentum) |
| Vermietet                      | Ja                                                |
| Zimmer                         | 3                                                 |
| Schlafzimmer                   | 2                                                 |
| Badezimmer                     | 1                                                 |
| Carport / Garage / Stellplätze | 0/1/0 (im Kaufpreis inklusive)                    |
| Baujahr / letzte Sanierung     | 1996                                              |
| Energieausweis                 | Verbrauchsausweis                                 |
| Energiebedarf                  | 70,00 kwh/(m²+*a) - (Energieeffizienzklasse B)    |
| Übernahme ab                   | vermietet                                         |
| Objektzustand                  | gepflegt                                          |
| Heizungsart                    | Zentralheizung                                    |
| Energieträger                  | Fernwärme                                         |
| Internetanschluss              | 600 MBit/s laut Telekom                           |

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..

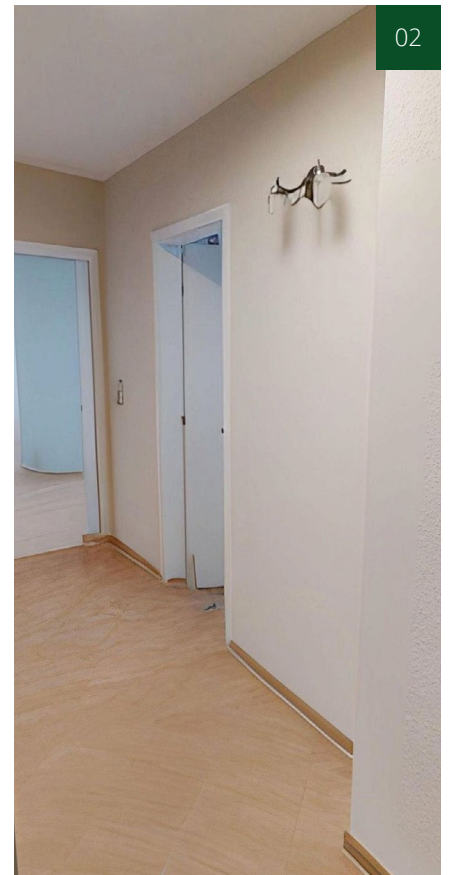
# Grundriss

## 1. OG rechts



## Wohnung

1:100



01. Balkon

02. Flur

03. Wohnzimmer

04. Küche

05. Vollbad

06. Vollbad

04



05



06



# Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: [www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

E-mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

