

Exposé

Einfamilienhaus in Alt Sührkow OT Hohen Mistorf

Einfamilienhaus in Alleinlage - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-446076**

Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Bahnhofsweg 8
17166 Alt Sührkow OT Hohen Mistorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1954 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 8.658,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 185,00 m ² | Carports | 2 |
| Nutzfläche | 73,00 m ² | Stellplätze | 6 |
| Energieträger | Öl | 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

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 73 m² viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit insgesamt ca. 8.658 m² Fläche, verteilt auf zwei Flurstücke, und besticht durch seine idyllische Alleinlage mitten in der Natur.

Das Gebäude wurde zuletzt 1991 umfassend saniert. Die Viessmann-Heizung stammt ebenfalls aus diesem Jahr. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 19 kWp und einem 21 kW-Speicher installiert, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. Weiterhin sind eine Wasserenthärtungsanlage sowie manuelle Außenrollos vorhanden.

Die Raumaufteilung umfasst unter anderem ein Wohn- und Esszimmer, mehrere Schlafzimmer, eine Küche sowie sanitäre Anlagen im Erd- und Dachgeschoss. Die Ausstattung ist überwiegend aus den 1990er Jahren und bietet eine solide Basis für Modernisierungsmaßnahmen.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über ein klassisches Satteldach, das 1998 neu eingedeckt wurde. Fenster und Türen wurden 1991 erneuert. Für Fahrzeuge stehen 2 Carports sowie mehrere freie Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, 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

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Hohen Mistorf der Gemeinde Alt Sührkow im Landkreis Rostock. Die Immobilie liegt in absoluter Alleinlage, umgeben von Feldern und Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie ärztliche Versorgung sind in ca. 8 km Entfernung erreichbar. Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden und sichert eine zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Alt Sührkow liegt in der landschaftlich reizvollen Region „Mecklenburgische Schweiz“, die durch ihre weiten Felder, sanften Hügel und Seen geprägt ist. Die Nähe zur B108 gewährleistet eine gute Anbindung in Richtung Teterow und Güstrow. Größere Städte wie Rostock und Neubrandenburg sind mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf eine solide Infrastruktur im näheren Umfeld verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 43,93 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



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!



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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



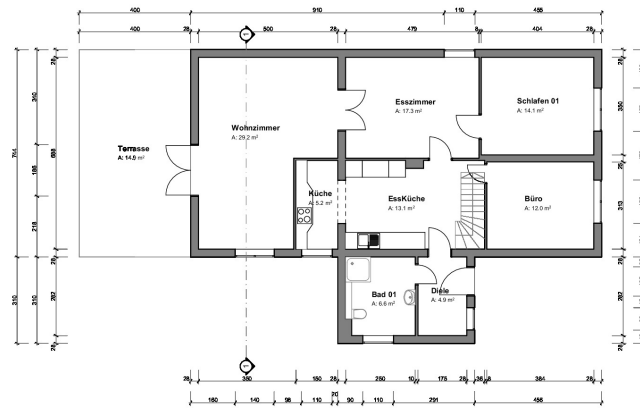
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss
1:100



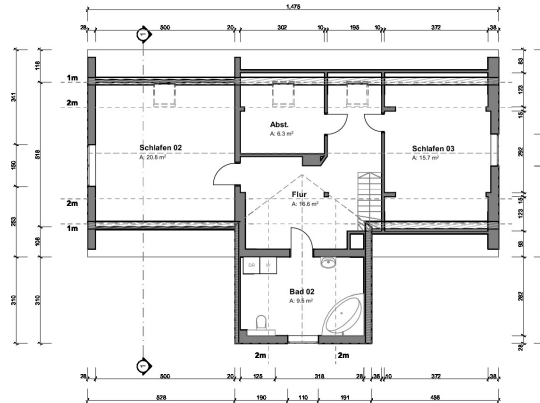
**8 Bahnhofsweg, Alt Sührkow
Mecklenburg-Vorpommern 17166**

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

Sep 2025

Exposé - Grundrisse

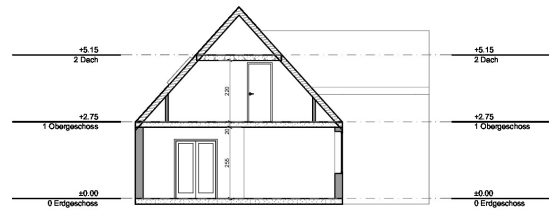


Obergeschoss
1:100



| | | |
|---|--|-----------------|
| 8 Bahnhofsweg, Alt Sührkow Mecklenburg-Vorpommern 17166 | Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen. | |
| | Maßstab | Sep 2025 |

Exposé - Grundrisse



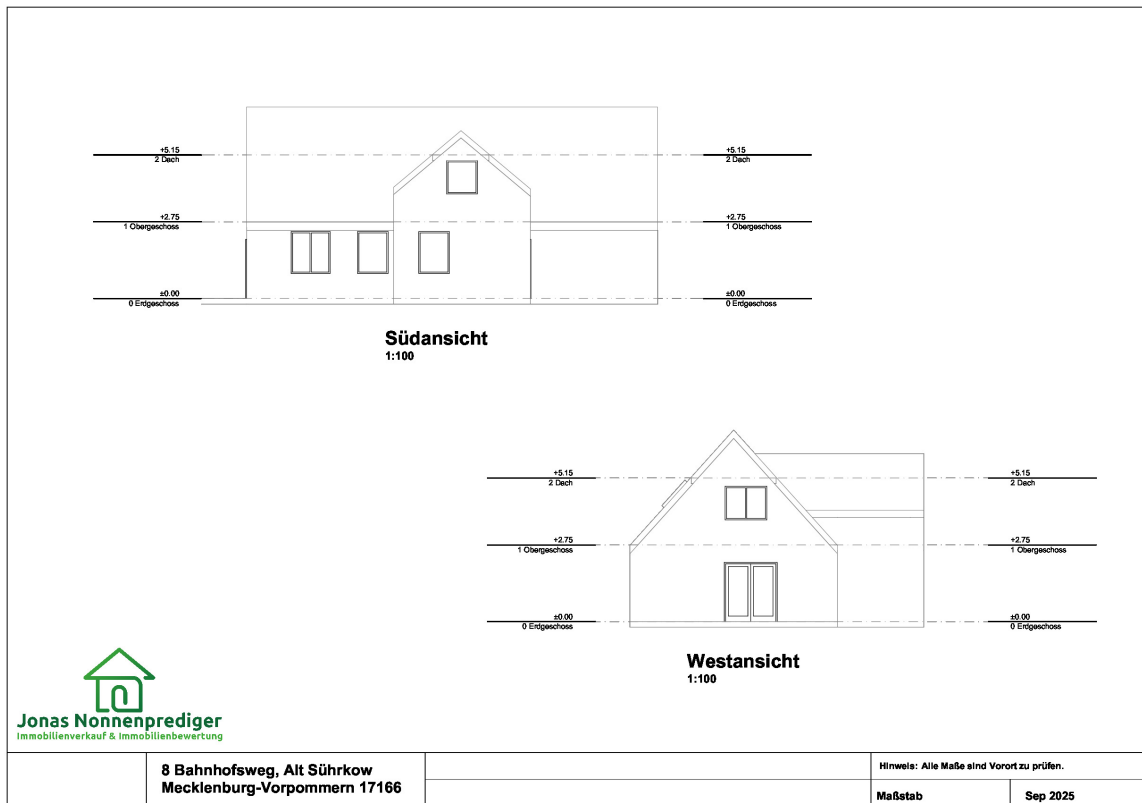
Schnitt 01
1:100



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

| | | | |
|--|--|----------------|--|
| | 8 Bahnhofsweg, Alt Sührkow Mecklenburg-Vorpommern 17166 | | Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen. |
| | | Maßstab | Sep 2025 |

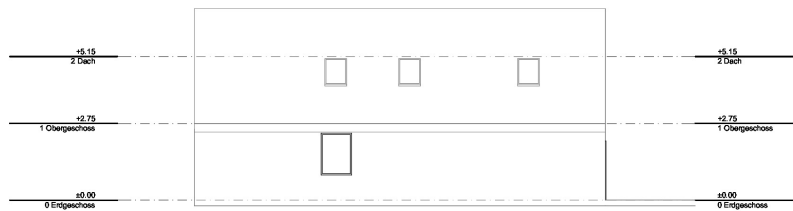
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Ostansicht
1:100



Nordansicht
1:100



| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>8 Bahnhofsweg, Alt Sührkow Mecklenburg-Vorpommern 17166</p> | <p>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</p> | <p>Maßstab Sep 2025</p> |
|--|--|---|--|

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Registriernummer ²

MV-2025-005989709

Gültig bis: 01.10.2035

1

Gebäude

| | | | | |
|---|---|--|-------|---|
| Gebäudetyp | freistehendes Einfamilienhaus | | |  |
| Adresse | Bahnhofsweg 8, 17166 Alt Sührkow OT Hohen Mistorf | | | |
| Gebäudeteil ² | Gesamt | | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1991 | | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1991 | | | |
| Anzahl Wohnungen | 1 | | | |
| Gebäudenutzfläche (An) | 249,75 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt | | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Heizöl | | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Heizöl | | | |
| 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
Tel: 02633-4729016

02.10.2025

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

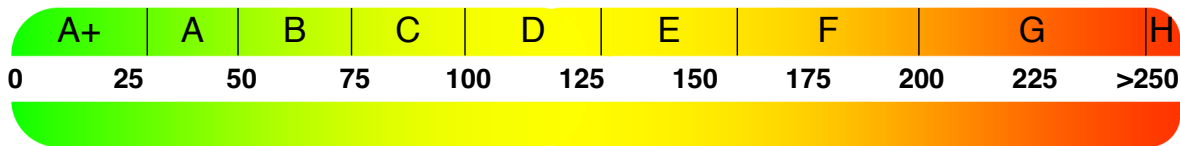
Registriernummer ² MV-2025-005989709

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

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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/(m²·a)

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 GEG⁴
 - 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

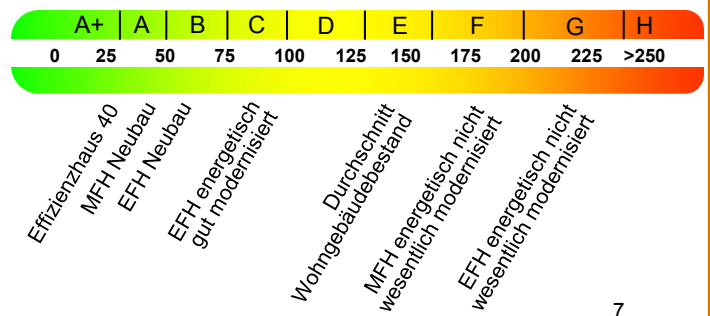
| Art der erneuerbaren Energie ⁵ : | Wärmebereitstellung ⁶ : | Anteil EE ⁶ der Einzelanlage: | Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ : |
|---|------------------------------------|--|---|
| <input type="text"/> | % | % | % |
| <input type="text"/> | % | % | % |
| Summe ⁸ : | | | % |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

| Art der erneuerbaren Energie ⁵ : | Anteil EE ⁶ : | |
|---|--------------------------|---|
| <input type="text"/> | % | |
| <input type="text"/> | % | |
| Summe ⁸ : | | % |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2025-005989709

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

3

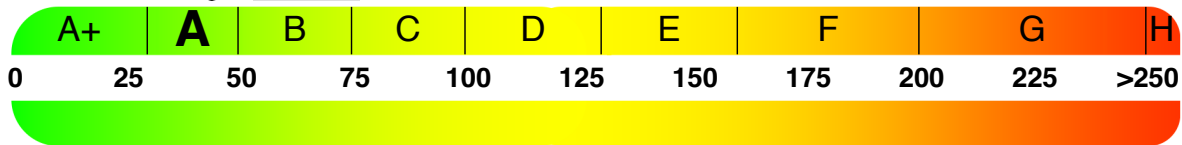
Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **13,62** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

43,93 kWh/(m²*a)



48,32 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

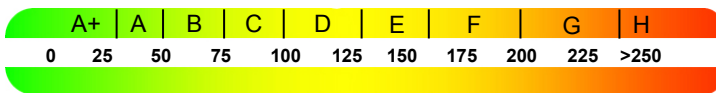
43,93

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 | | | | | | |
| 01.08.2022 | 31.07.2025 | Heizöl | 1,10 | 30000,00 | 5400,00 | 24600,00 | 1,11 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie ³



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

4

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.

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-2025-005989709

(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 | Rohrleitungssystem | Dämmung freiliegender Heizungsrohre | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Solarthermie | Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Wände | Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4 | Fenster | Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K] | <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 die Ressourcen 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

Einfamilienhaus

Bahnhofsweg 8

17166 Alt Sührkow OT Hohen Mistorf

Kaufpreis

380.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 73 m² viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit insgesamt ca. 8.658 m² Fläche, verteilt auf zwei Flurstücke, und besticht durch seine idyllische Alleinlage mitten in der Natur. Das Gebäude wurde zuletzt 1991 umfassend saniert. Die Viessmann-Heizung stammt ebenfalls aus diesem Jahr. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 19 kWp und einem 21 kW-Speicher installiert, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. Weiterhin sind eine Wasserent-

härtungsanlage sowie manuelle Außenrollos vorhanden. Die Raumaufteilung umfasst unter anderem ein Wohn- und Esszimmer, mehrere Schlafzimmer, eine Küche sowie sanitäre Anlagen im Erd- und Dachgeschoss. Die Ausstattung ist überwiegend aus den 1990er Jahren und bietet eine solide Basis für Modernisierungsmaßnahmen. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über ein klassisches Satteldach, das 1998 neu eingedeckt wurde. Fenster und Türen wurden 1991 erneuert. Für Fahrzeuge stehen 2 Carports sowie mehrere freie Stellplätze zur Verfügung.



Das Objekt befindet sich im Ortsteil Hohen Mistorf der Gemeinde Alt Sührkow im Landkreis Rostock. Die Immobilie liegt in absoluter Alleinlage, umgeben von Feldern und Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie ärztliche Versorgung sind in ca. 8 km Entfernung erreichbar. Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden und sichert eine zeitgemäße digitale Infrastruktur. Alt Sührkow liegt in der landschaftlich reizvollen Region „Mecklenburgische Schweiz“, die durch ihre weiten Felder, sanften Hügel und Seen geprägt ist. Die Nähe zur B108 gewährleistet eine gute Anbindung in Richtung Teterow und Güstrow. Größere Städte wie Rostock und Neubrandenburg sind mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf eine solide Infrastruktur im näheren Umfeld verzichten zu müssen.

Wussten Sie schon?

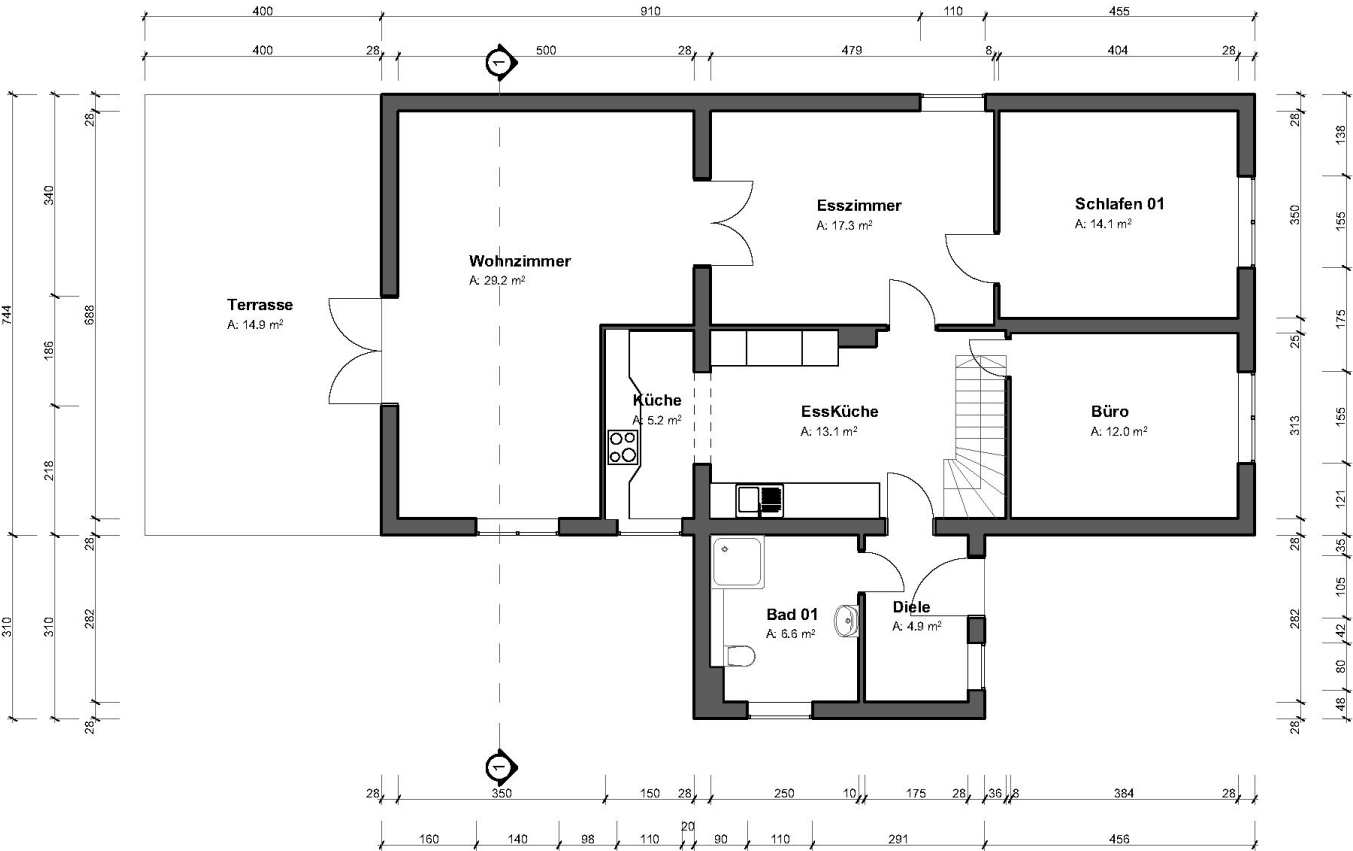
Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



DATEN IM ÜBERBLICK

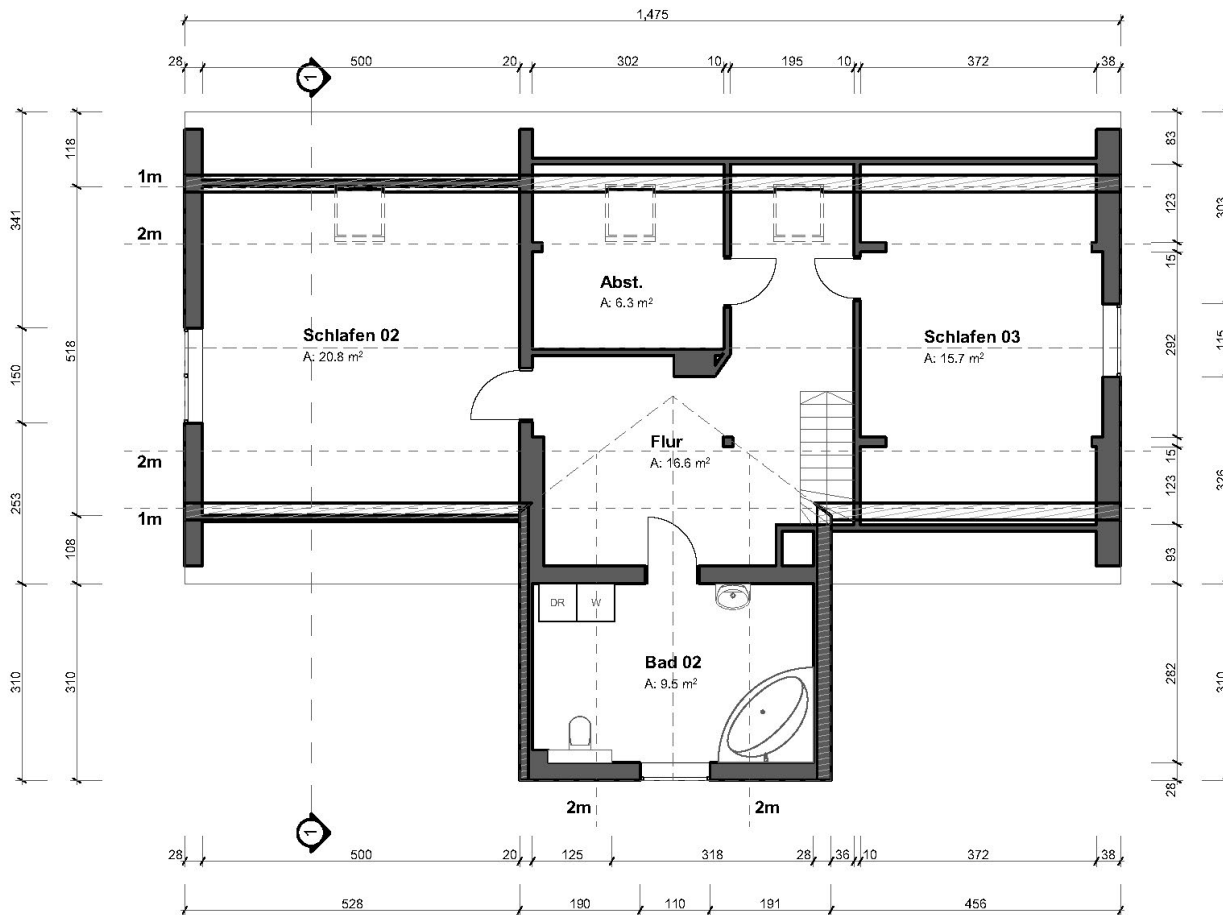
| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Wohnfläche | ca. 185 m ² |
| Grundstücksfläche | ca. 8.658 m ² |
| Nutzfläche | ca. 73 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Carport / Garage / Stellplätze | 2/0/4 |
| Baujahr / letzte Sanierung | 1954/1991 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Energiebedarf | 43,93 kwh/(m ² +*a) |
| Übernahme ab | nach Vereinbarung |
| Objektzustand | gepflegt |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl |
| 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

01



02



03

- 01. Garten
- 02. Garten
- 03. Wiese
- 04. Lage im Ort
- 05. Terrasse
- 06. Terrasse

04

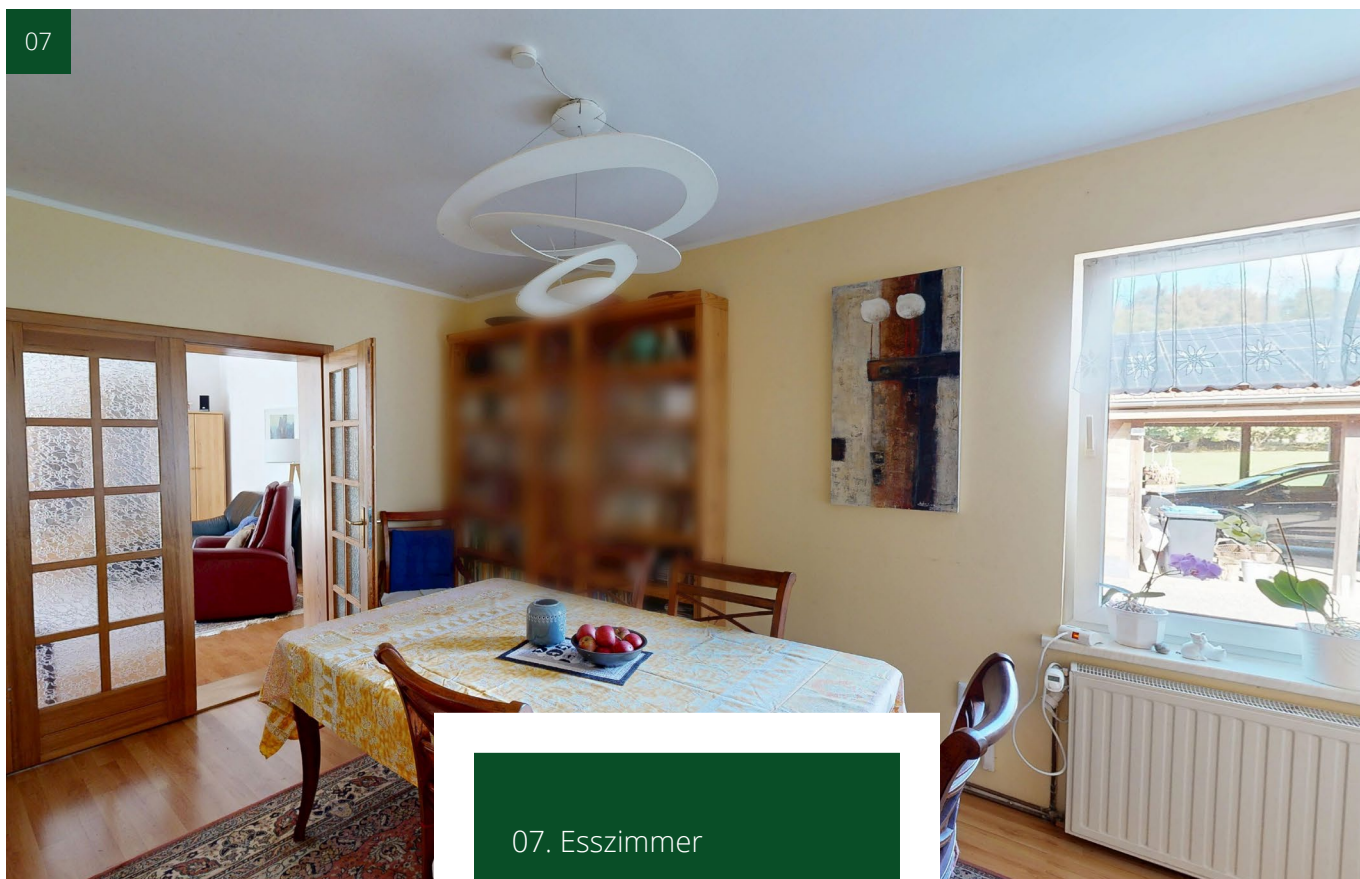


05



06

07



07. Esszimmer

08. Wohnzimmer



08

09



09. Badezimmer
10. Kinderzimmer



10



11. Küche

12. Schlafzimmer



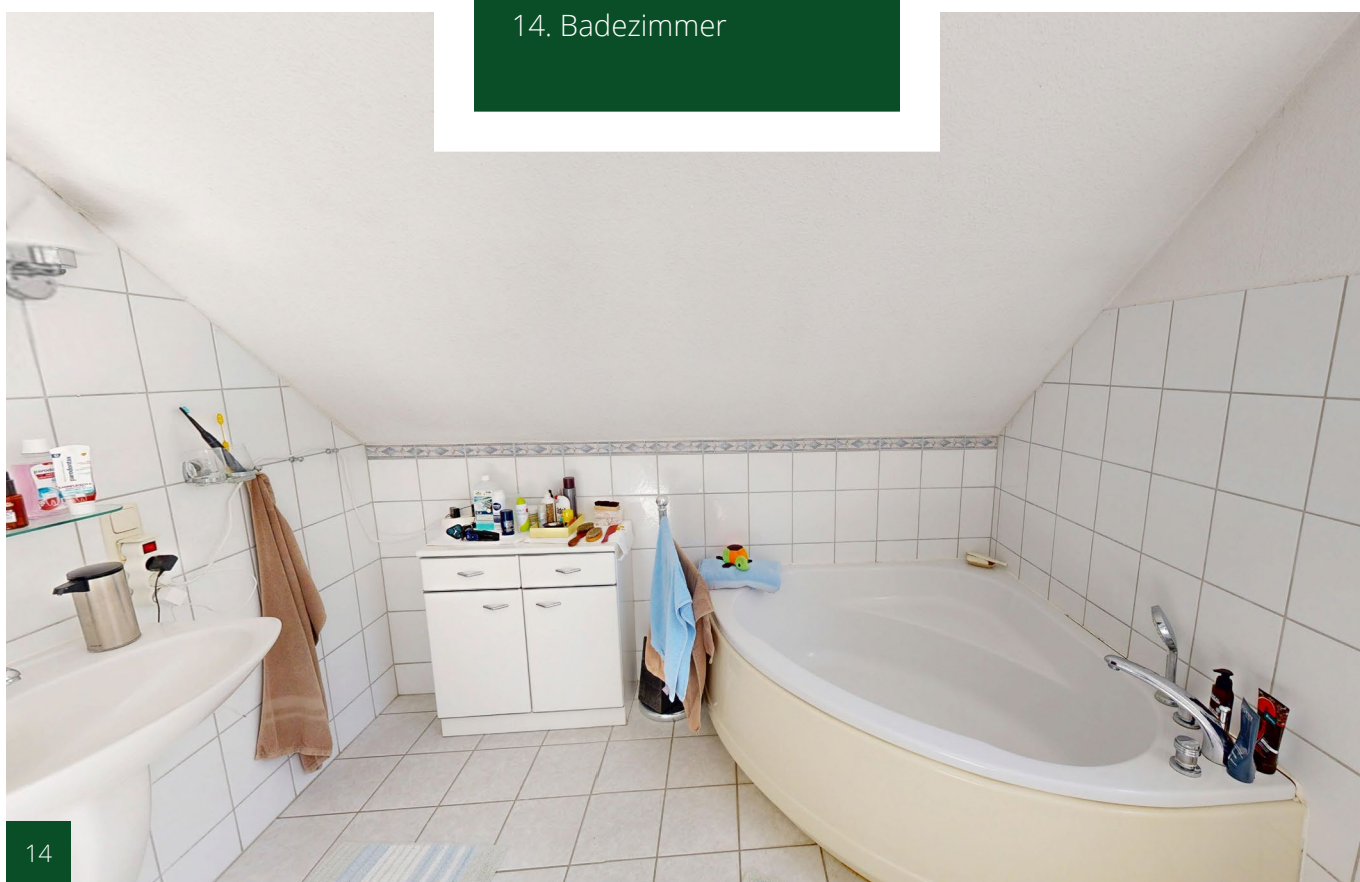
13



13. Schlafzimmer

14. Badezimmer

14





Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger



Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

