

Exposé

Einfamilienhaus in Waren

**Bungalow | niedrige Betriebskosten | PV-Anlage ·
Wallbox · große Terrasse**



Objekt-Nr. **OM-457182**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Benjamin Hein

17192 Waren
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderner Bungalow aus dem Jahr 2018 mit durchdachtem Grundriss auf 100 m² Wohnfläche – alles auf einer Ebene, keine Treppen, barrierefrei nutzbar. Die drei Zimmer sind großzügig geschnitten; hinzu kommt eine rund 50 m² große Südterrasse, die das Wohnen nach draußen verlängert. Das Grundstück umfasst 800 m².

Das Haus ist technisch auf aktuellem Stand: Wärmepumpenheizung, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge. Ein Doppelcarport mit integriertem Lagerraum sowie ein begehbare Dachboden als zusätzlicher Stauraum vervollständigen die Anlage. Die Nebenkosten fallen durch die eigene Stromerzeugung erfahrungsgemäß deutlich niedriger aus als bei vergleichbaren Objekten.

Im Inneren erwarten die Mieter eine voll ausgestattete Einbauküche, durchgehende Fliesenböden, ein Hauptbad mit Wanne und separater Dusche sowie ein zweites Bad mit Dusche. Ein Kamin sorgt für behagliche Winterabende. Der Energieausweis weist selbst ohne die PV-Anlage Energieeffizienzklasse A+ aus.

Ausstattung

Das Haus wurde 2018 als Neubau errichtet und befindet sich in gepflegtem Zustand. Alle Oberflächen und Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und wurden seitdem kontinuierlich gewartet.

Die Einbauküche ist funktional und vollständig; sie wird mit dem Objekt vermietet. Satellitenfernsehen ist vorhanden. Die Fliesenböden in allen Räumen sind pflegeleicht und langlebig. Beide Bäder sind hell und zeitgemäß ausgestattet; das Hauptbad verfügt über Badewanne und Dusche, das Gästebad über eine Dusche.

Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ermöglicht einen hohen Eigenverbrauchsanteil und trägt spürbar zur Senkung der Stromkosten bei. Die Wallbox erlaubt das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Carport.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zur Planungssicherheit der Mieter wird vertraglich eine Mietpreisbindung bis einschließlich 2028 vereinbart – keine Erhöhung der Nettokaltmiete in diesem Zeitraum.

In den Nebenkosten sind unter anderem bereits enthalten: Strom für die Wärmepumpe, Haushaltsstrom, Internet, Wasser, Abwasser, Müll etc.

Lage

Das Haus liegt im Ortsteil Jägerhof, einem ruhigen Wohngebiet am nördlichen Stadtrand von Waren (Müritz), eingebettet in die waldreiche Endmoränenlandschaft der Mecklenburgischen Seenplatte. Wald beginnt buchstäblich hinter dem Ortsrand – Begegnungen mit Rehen, Kranichen und Füchsen gehören hier zum Alltag.

Waren (Müritz) liegt am Nordufer der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands. Die Kernstadt mit Altstadt, Hafen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Naturerlebniszentrum Müritzeum ist über einen ausgebauten Radweg erreichbar; mit dem Auto sind es rund sieben Kilometer. Eine Busanbindung besteht. Das Müritz-Strandbad ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Waren ist Eingangstor zum Müritz-Nationalpark und Ausgangspunkt für ein weitverzweigtes Radwegenetz sowie die Fahrgastschiffahrt auf der Seenplatte. Wer bewusst abseits des städtischen Trubels wohnen möchte, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen, findet hier eine seltene Kombination aus echter Naturlage und guter Anbindung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



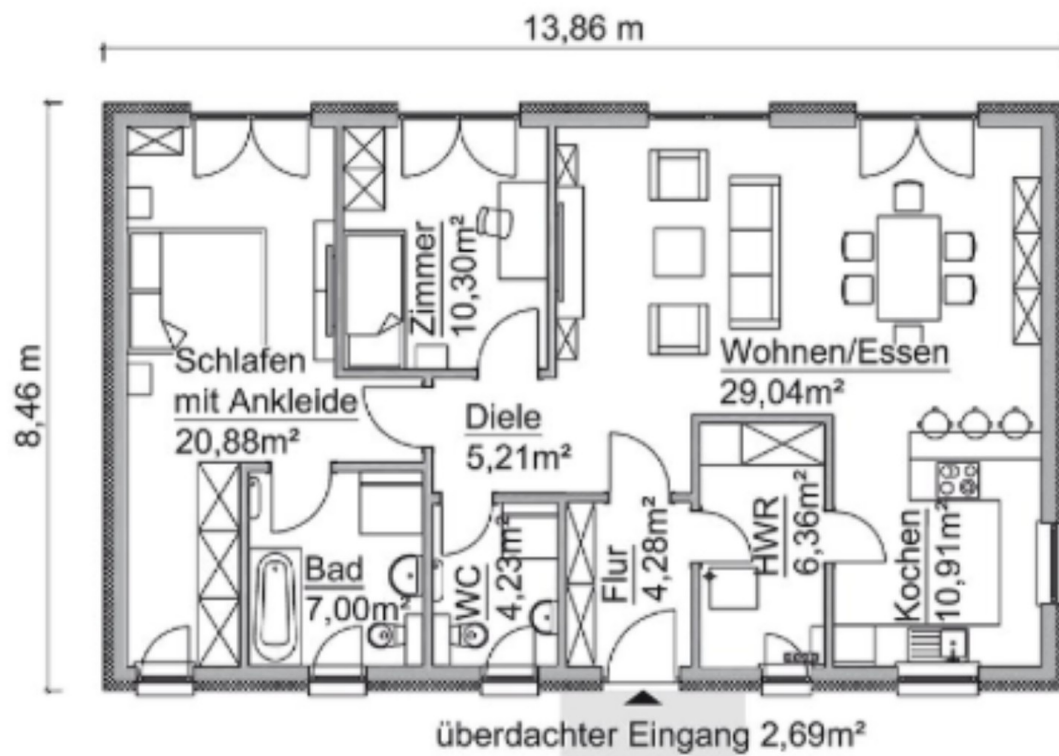
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 30.01.2029

Registriernummer ² MV-2019-002502800

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hauptstraße 18, 17192 Waren (Müritz) OT Jägerhof		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	115 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	allgemeiner Strommix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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

Der Energieausweis dient lediglich 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



Scan Haus Marlow GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Michael Darda
Carl-Kossow-Straße 46
18337 Marlow

31.01.2019

Ausstellungsdatum

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 Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

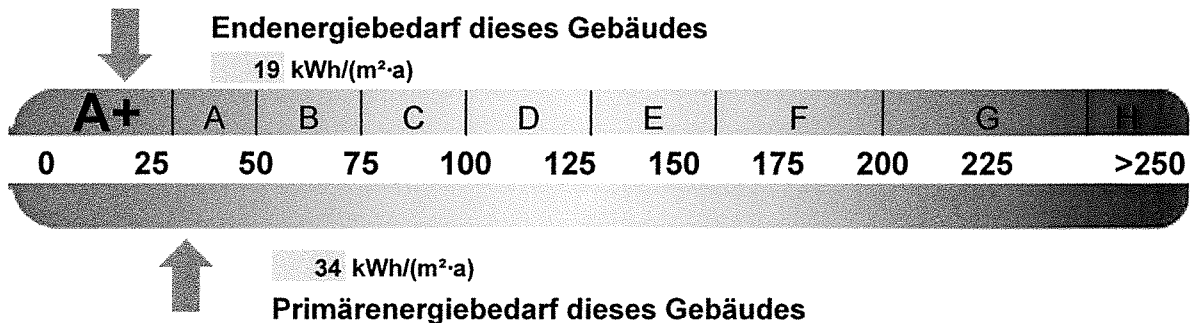
Registriernummer ² MV-2019-002502800

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34 kWh/(m²-a) Anforderungswert 90 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,21 W/(m²-K) Anforderungswert 0,33 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	
Umweltwärme		95 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

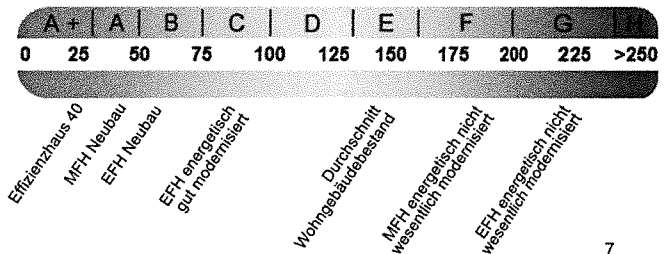
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 57,3 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : 0,28 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillig

⁴ nur 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 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus