

# Exposé

## Maisonette in Ribnitz-Damgarten

### Provisionsfreie 50 m<sup>2</sup> Maisonettewohnung im Zentrum von Ribnitz



Objekt-Nr. OM-458444

**Maisonette**

Verkauf: **149.000 €**

18311 Ribnitz-Damgarten  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	186 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentative Stadtvilla aus dem Jahr 1935, umfassend saniert 1998/99.

Angeboten wird provisionsfrei eine schöne möblierte Maisonettewohnung im 1. OG.

Über einen 1. Flur mit Einbauschränk und Garderobe erreicht man den 2. Flur mit Zugang zum Duschbad und Wohnzimmer.

Vom geräumigen Wohnzimmer mit Eßplatz gelangt man zur offenen Küche und zum Balkon.

Über eine gewendelte Treppe geht man zum Schlafbereich mit 1 Doppelbett und 2 Einzelbetten.

Damit ist es auch eine ideale Ferienwohnung für bis zu 4 Personen.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum sowie ein privater Stellplatz hinter dem Gebäude.

## Ausstattung

Die Wohnung wird möbliert mit Einbauküche und Duschbad angeboten.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Innenstadtlage fußläufig 2 min. zum Boddenwanderweg, 5 min. zum Stadtzentrum und knapp 10 min. zum Bahnhof.

Bis zur Ostsee sind es 10 km mit dem Auto oder Fahrrad.

Ribnitz-Damgarten mit ca. 16.000 Einwohnern ist eine schöne Kleinstadt zwischen Rostock und Stralsund mit perfekter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnung markiert

# Exposé - Galerie



Hausansicht von Osten



1. Flur

# Exposé - Galerie



2. Flur



Eingang Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eßecke mit Zugang Balkon



Wendeltreppe zum DG

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie

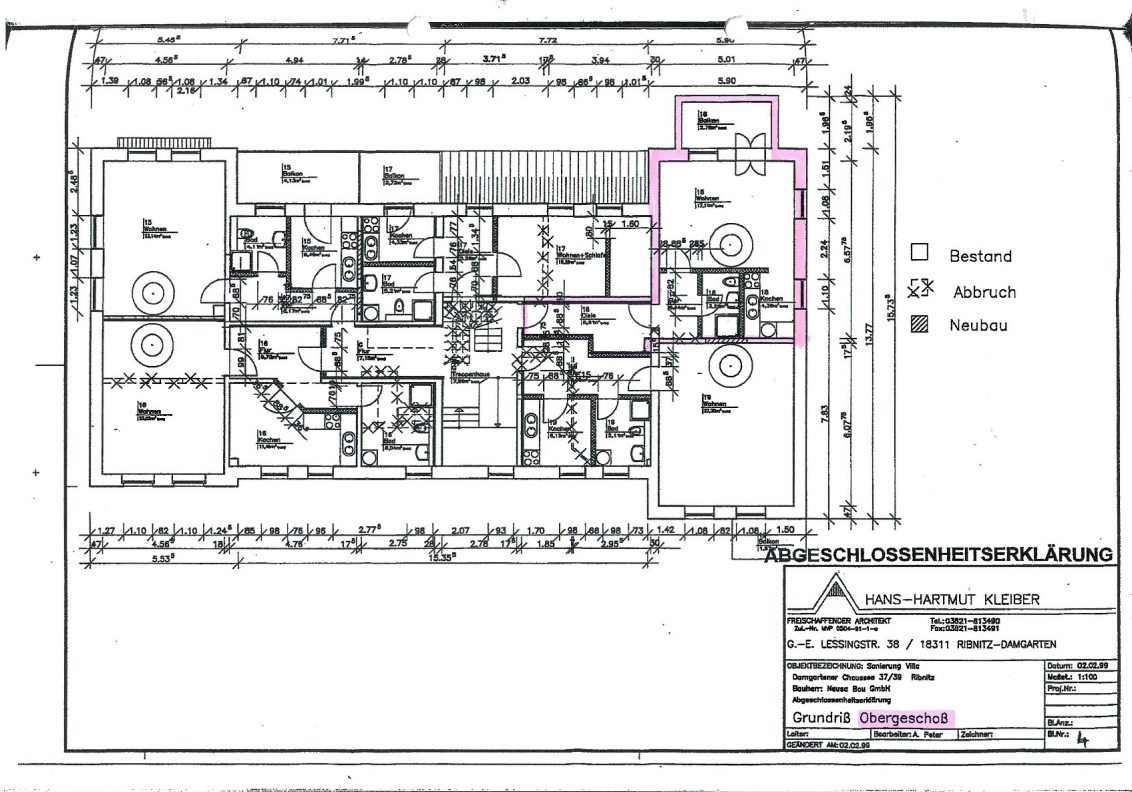


Schlafzimmer Doppelbett

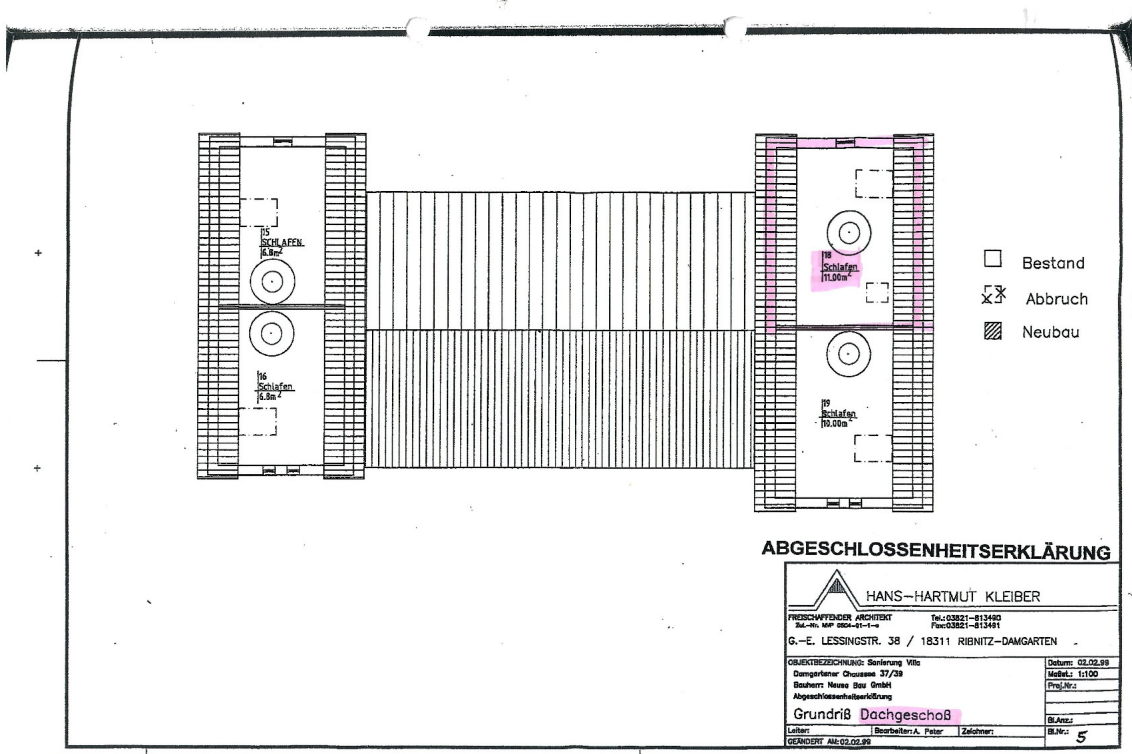


Schlafzimmer 2 Einzelbetten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG

<b>HANS-HARTMUT KLEIBER</b>	
FREISCHAFENDER ARCHITECT St.-Nr. 107 050-01-1-1-1	TEL.: 03821-813482 FAX: 03821-813491
G.-E. LESSINGSTR. 38 / 18311 RIBNITZ-DAMGARTEN	
OBJEKTBEZEICHNUNG: Sanierung Villa Dampferufer Chaussee 37/38 Besitzer: Neue Bau GmbH Abgeschlossenheitsbescheinigung	Datum: 02.02.99 Mittel: 1:100 Proj./Arch.: Blatt: 1
<b>Grundriß Dachgeschoß</b>	
Leiter: Bearbeiter: A. Peter	Zeichner: BL.Nr.: 5
GEANDERT: 02.02.99	

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 1
2. Energieausweis 2

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.08.2035

Registriernummer: MV-2025-005901985

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Damgartener Chaussee 37 18311 Ribnitz-Damgarten		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude 15743675 2		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1935		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2025		
Anzahl der Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	602,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" 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 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 beigefügt (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)



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG  
i.A. Handwerksmeister Heizungsbau Gerd Heinisch  
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.08.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

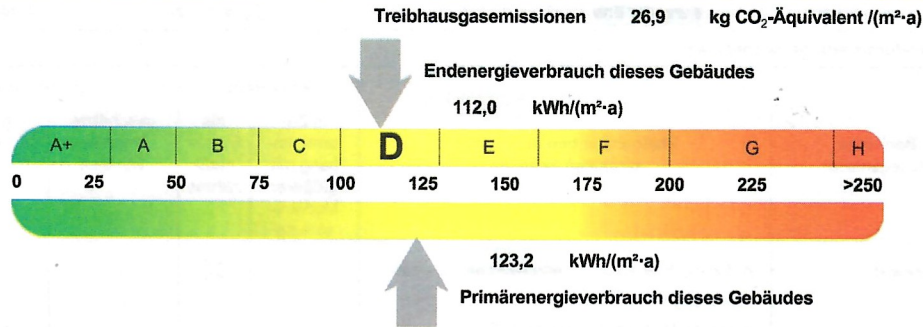
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

MV-2025-005901985

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

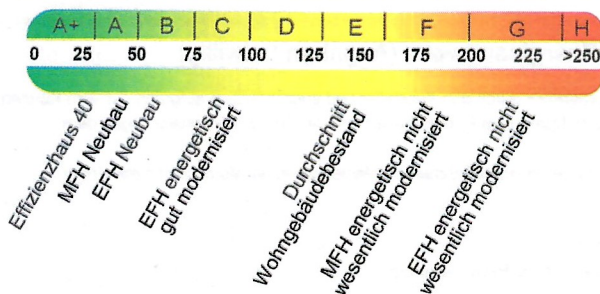
112,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	185907	55843	130064	1,13

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus