

# Exposé

## Reihenendhaus in Mühlenbeck

**Zweifamilienhaus als Kapitalanlage mit Scheune - für den Käufer provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-459565**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger Immobilienmakler

Dorfstraße 3  
19075 Mühlenbeck  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.332,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Reihenendhaus in Mühlenbeck präsentiert sich als interessante Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 errichtet und verfügt über zwei vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup>. Die aktuellen jährlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen 11.304 Euro. Das großzügige Grundstück bietet neben dem Wohnhaus weitere Nutz- und Abstellmöglichkeiten durch eine vorhandene Scheune und eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für die Zukunft.

Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.332 m<sup>2</sup> und vermittelt durch die vorhandenen Freiflächen ein angenehmes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die Kombination aus vermieteter Wohnimmobilie, Nebengebäude und großzügiger Grundstücksfläche macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer interessant, die langfristig zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten prüfen möchten.

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Scheune auf dem Grundstück. Nach den örtlichen Gegebenheiten sowie der umliegenden Bebauung erscheint es grundsätzlich denkbar, dass auf einem Teilbereich des Grundstücks eine weitere Bebauung möglich sein könnte. Eine verbindliche Prüfung und Genehmigung müsste selbstverständlich durch einen entsprechenden Bauantrag sowie in Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde erfolgen. Weitere Informationen hierzu können gerne im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins besprochen werden.

Die Immobilie verfügt über eine solide Bauweise und bietet mit Stellplätzen, Carports sowie einer bereits vorhandenen Glasfaseranbindung attraktive Rahmenbedingungen. Das Objekt eignet sich ideal für Käufer, die eine vermietete Immobilie mit langfristigem Potenzial in ruhiger Lage suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## 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 № 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 Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Mühlenbeck und bietet ein angenehmes Umfeld mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer naturnahen Atmosphäre. Gerade Käufer, die eine ruhige Wohnlage abseits des städtischen Trubels schätzen, finden hier ein attraktives Umfeld mit viel Freiraum und ländlichem Charakter.

Die örtliche Infrastruktur ermöglicht eine gute Grundversorgung im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage ausreichend Ruhe und Platz für ein entspanntes Wohnen im Grünen.

Mühlenbeck gehört zur beliebten Region im Landkreis Ludwigslust-Parchim und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnqualität, weitläufige Naturflächen sowie eine insgesamt angenehme Wohnatmosphäre aus.

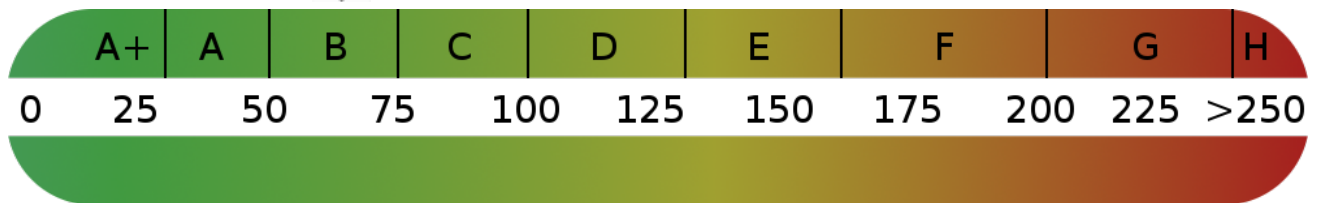
Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind sowohl Schwerin als auch weitere wirtschaftlich bedeutende Standorte der Umgebung gut erreichbar. Die Kombination aus ländlicher Lage und gleichzeitig solider infrastruktureller Anbindung macht den Standort insbesondere für Menschen attraktiv, die ruhig wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## 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](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)!



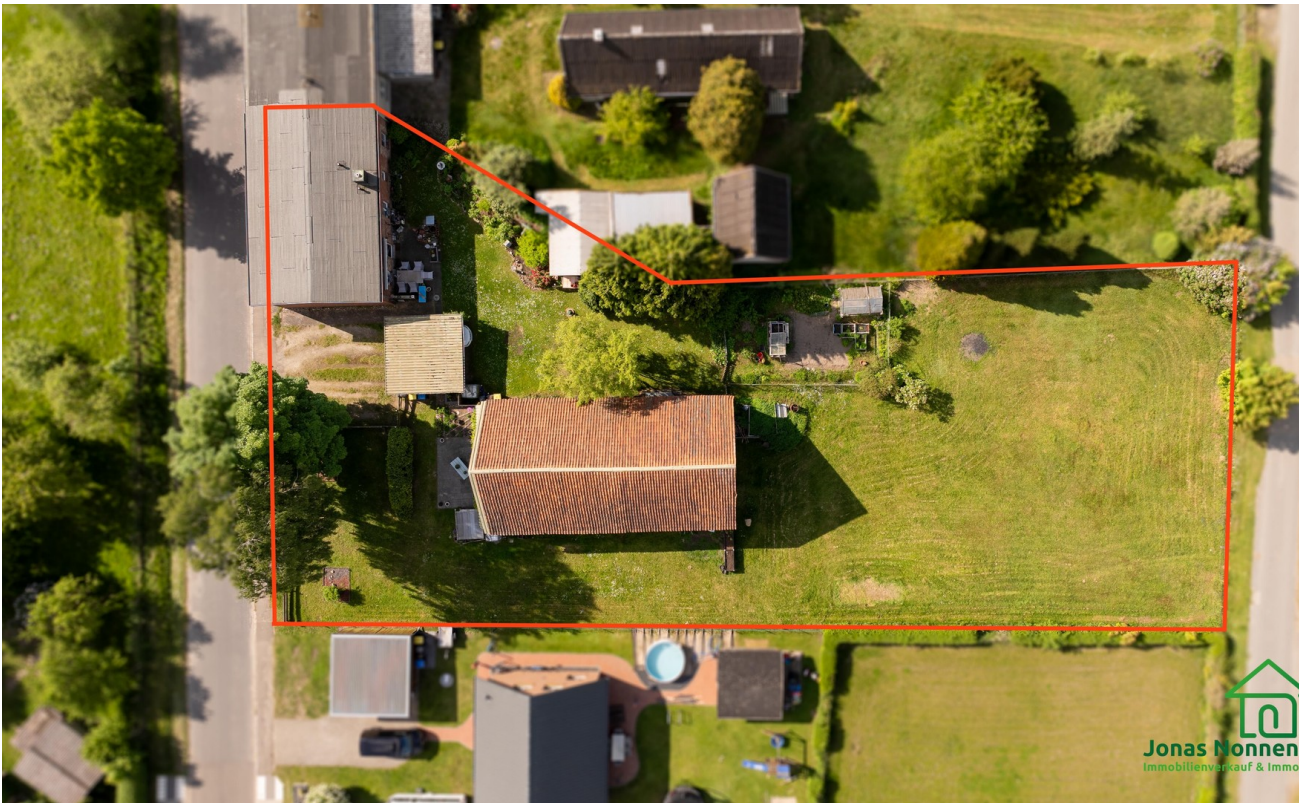
3D-Rundgang



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



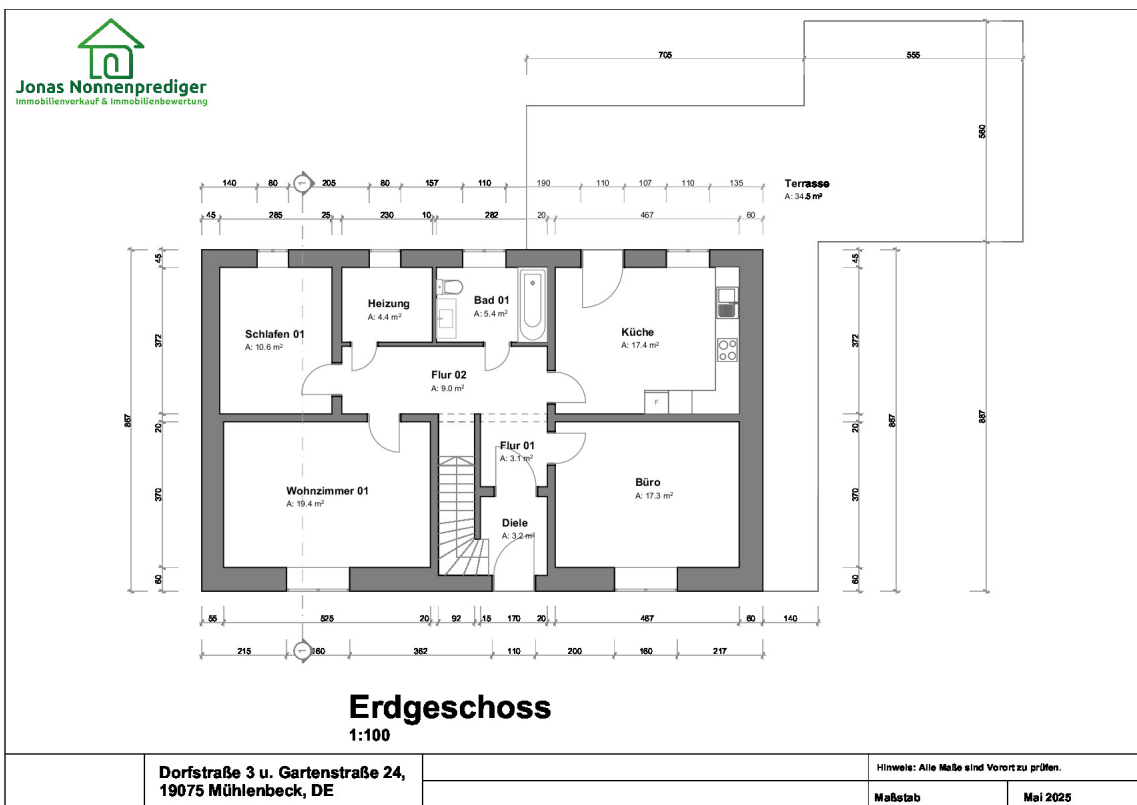
# Exposé - Galerie



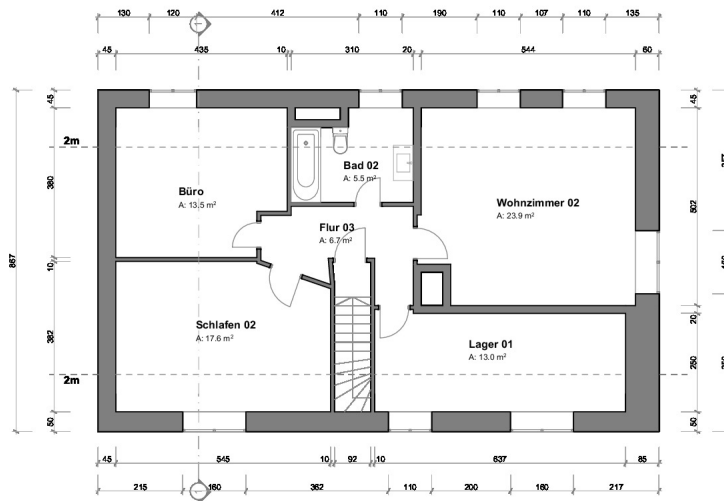
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Obergeschoss**  
1:100

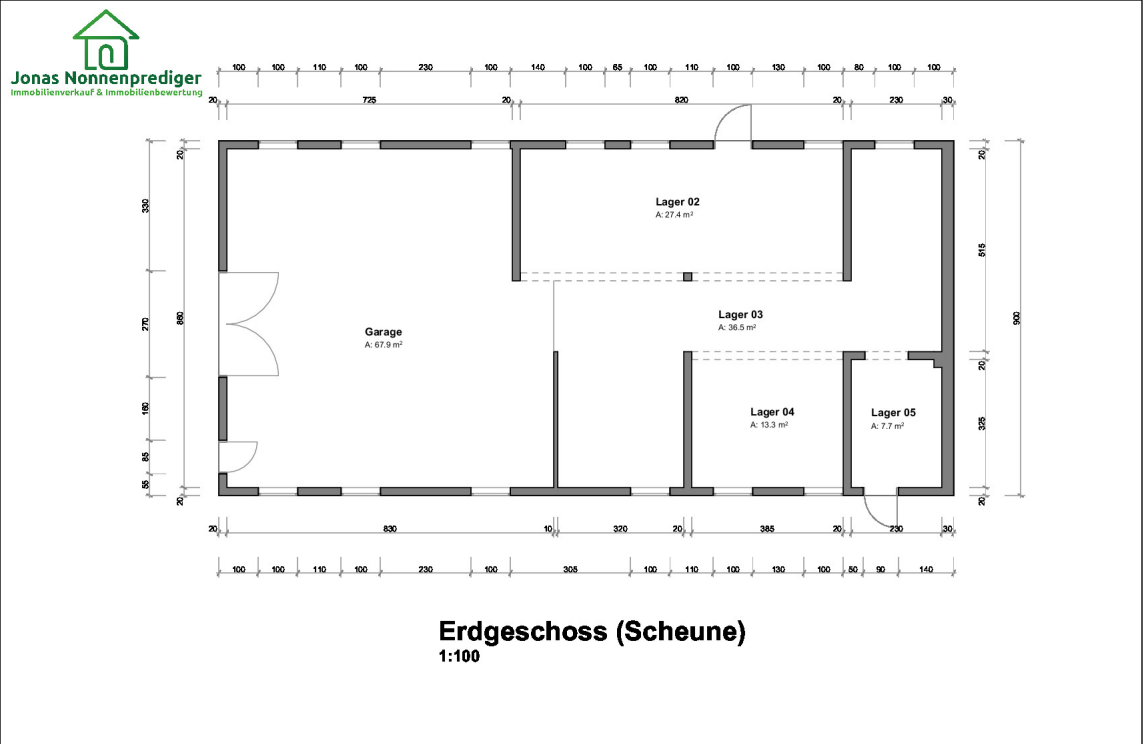
Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24,  
19075 Mühlenbeck, DE

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

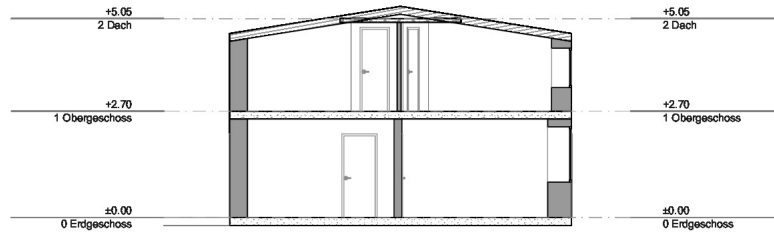
Mai 2025

# Exposé - Grundrisse



<p><b>Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24, 19075 Mühlenbeck, DE</b></p>	<p>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</p>	<p>Maßstab</p>	<p>Mai 2025</p>
---	--	----------------	-----------------

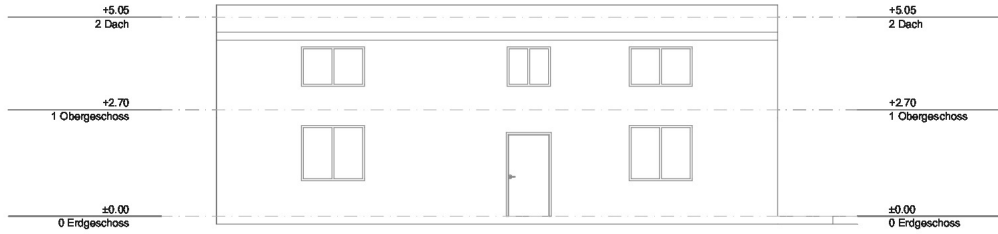
# Exposé - Grundrisse



**Schnitt 01**  
1:100

<b>Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24, 19075 Mühlenbeck, DE</b>	<b>Hinweis: Alle Maße sind vorort zu prüfen.</b>	
	<b>Maßstab</b>	<b>Mai 2025</b>

# Exposé - Grundrisse



**Südansicht**  
1:100

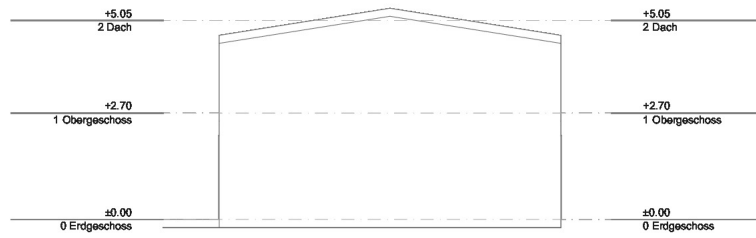
Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24,  
19075 Mühlenbeck, DE

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

Mai 2025

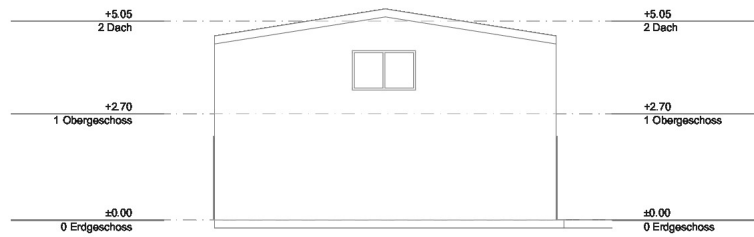
# Exposé - Grundrisse



**Ostansicht**  
1:100

	<b>Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24, 19075 Mühlenbeck, DE</b>		<small>Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.</small>
		<b>Maßstab</b>	<b>Mai 2025</b>

# Exposé - Grundrisse



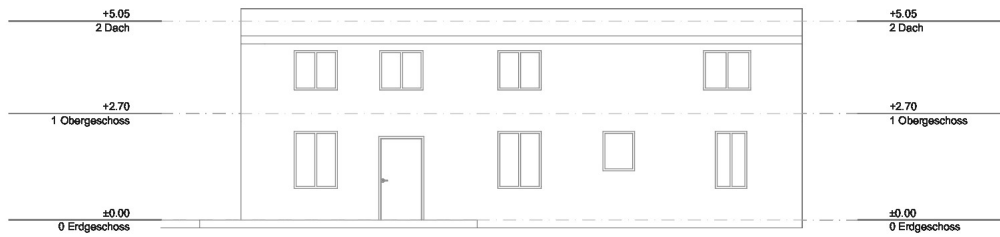
**Westansicht**  
1:100

Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24, 19075 Mühlenbeck, DE	Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.	
	Maßstab	Mai 2025

# Exposé - Grundrisse



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



**Nordansicht**  
1:100

Dorfstraße 3 u. Gartenstraße 24,  
19075 Mühlenbeck, DE

Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.

Maßstab

Mai 2025

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

17.03.2021

Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2021-003581187

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	
Adresse	Dorfstr. 3, 19075 Mühlenbeck	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 16448330 1	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	225,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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:



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

18.03.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

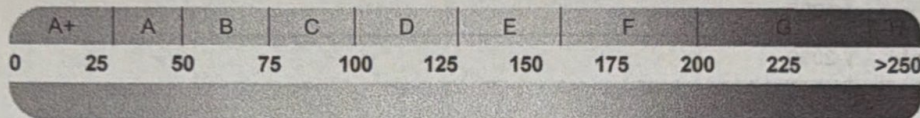
Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2021-003581187

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### 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]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

		%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

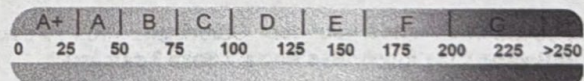
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



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

### 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

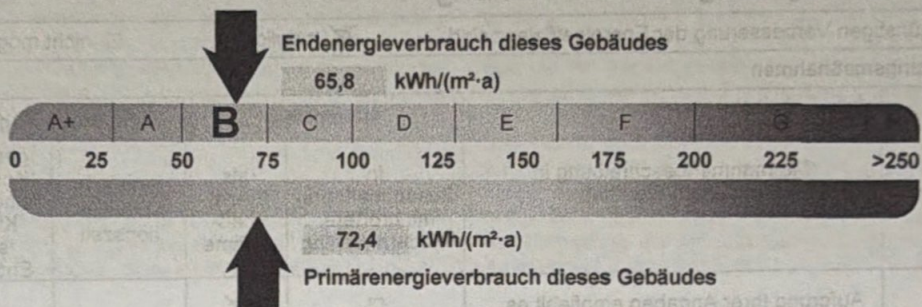
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2021-003581187

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

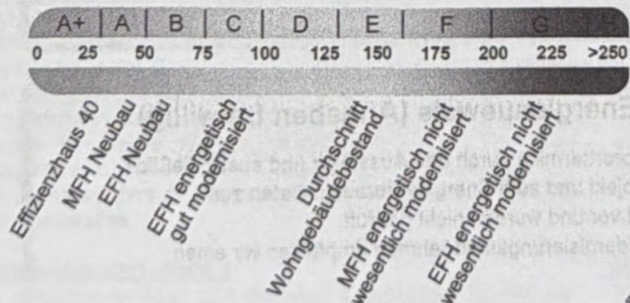
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

65,8 kWh/(m²·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						
01.04.2017	31.03.2020	Heizöl	1,10	41370	10730	30640	1,10

## 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 ( $A_{n,sp}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2021-003581187

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	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m <sup>2</sup> K).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft.

Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

### GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 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 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 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:  $H^T$ ). 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 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 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 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 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.

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

# BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Übersicht Eingabedaten

### Objekt

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus  
 Straße: Dorfstr. 3  
 PLZ / Ort: 19075 Mühlenbeck  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 16448330 1  
 Nutzfläche: 225,60 m<sup>2</sup>  
 berechnet aus der Wohnfläche: 188,00 m<sup>2</sup>  
 Verhältnisfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 2

### Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl  
 Einheit: kWh Heizwert  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H<sub>i</sub>

Abrechnungsbeginn	Abrechnungsende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>i</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.04.2017	31.03.2018	13950	13950	10340	74,1	3610	25,9
01.04.2018	31.03.2019	14260	14260	10900	76,4	3360	23,6
01.04.2019	31.03.2020	13160	13160	9400	71,4	3760	28,6

### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 19075  
 Orte: Holthusen, Mühlenbeck, Pampow, Warsaw

### Leerstände

- keine -

## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.04.2017 - 31.03.2020  
 Kennwert: 65,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Reihenendhaus

Dorfstraße 3  
19075 Mühlenbeck

Kaufpreis

325.000 €

Für den Käufer

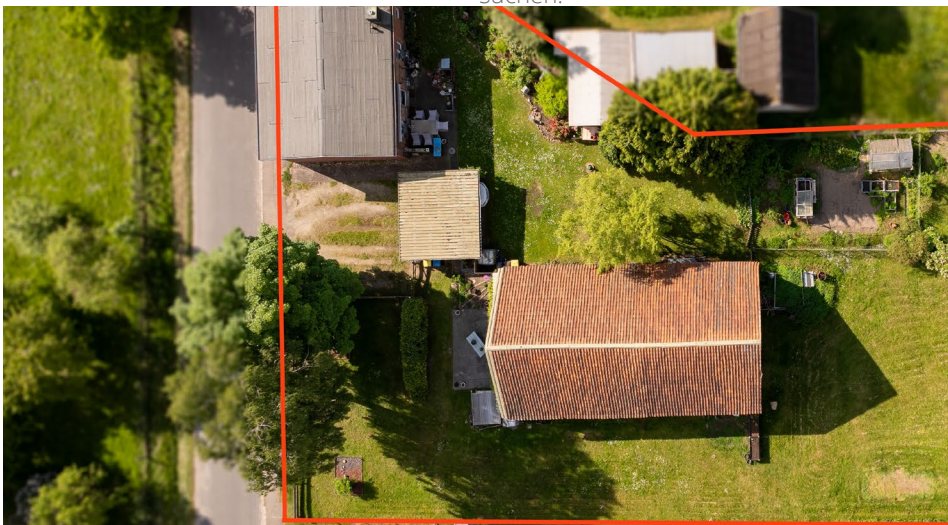
provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Das angebotene Reihenendhaus in Mühlenbeck präsentiert sich als interessante Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 errichtet und verfügt über zwei vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup>. Die aktuellen jährlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen 11.304 Euro. Das großzügige Grundstück bietet neben dem Wohnhaus weitere Nutz- und Abstellmöglichkeiten durch eine vorhandene Scheune und eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für die Zukunft. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.332 m<sup>2</sup> und vermittelt durch die vorhandenen Freiflächen ein angenehmes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die Kombination aus vermieteter Wohnimmobilie, Nebengebäude und großzügiger Grundstücksfläche macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer interessant, die langfristig

zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten prüfen möchten. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Scheune auf dem Grundstück. Nach den örtlichen Gegebenheiten sowie der umliegenden Bebauung erscheint es grundsätzlich denkbar, dass auf einem Teilbereich des Grundstücks eine weitere Bebauung möglich sein könnte. Eine verbindliche Prüfung und Genehmigung müsste selbstverständlich durch einen entsprechenden Bauantrag sowie in Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde erfolgen. Weitere Informationen hierzu können gerne im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins besprochen werden. Die Immobilie verfügt über eine solide Bauweise und bietet mit Stellplätzen, Carports sowie einer bereits vorhandenen Glasfaseranbindung attraktive Rahmenbedingungen. Das Objekt eignet sich ideal für Käufer, die eine vermietete Immobilie mit langfristigem Potenzial in ruhiger Lage suchen.



Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Mühlenbeck und bietet ein angenehmes Umfeld mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer naturnahen Atmosphäre. Gerade Käufer, die eine ruhige Wohnlage abseits des städtischen Trubels schätzen, finden hier ein attraktives Umfeld mit viel Freiraum und ländlichem Charakter. Die örtliche Infrastruktur ermöglicht eine gute Grundversorgung im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage ausreichend Ruhe und Platz für ein entspanntes Wohnen im Grünen. Mühlenbeck gehört zur beliebten Region im Landkreis Ludwigslust-Parchim und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnqualität, weitläufige Naturflächen sowie eine insgesamt angenehme Wohnatmosphäre aus. Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind sowohl Schwerin als auch weitere wirtschaftlich bedeutende Standorte der Umgebung gut erreichbar. Die Kombination aus ländlicher Lage und gleichzeitig solider infrastruktureller Anbindung macht den Standort insbesondere für Menschen attraktiv, die ruhig wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchte

Wussten Sie schon?

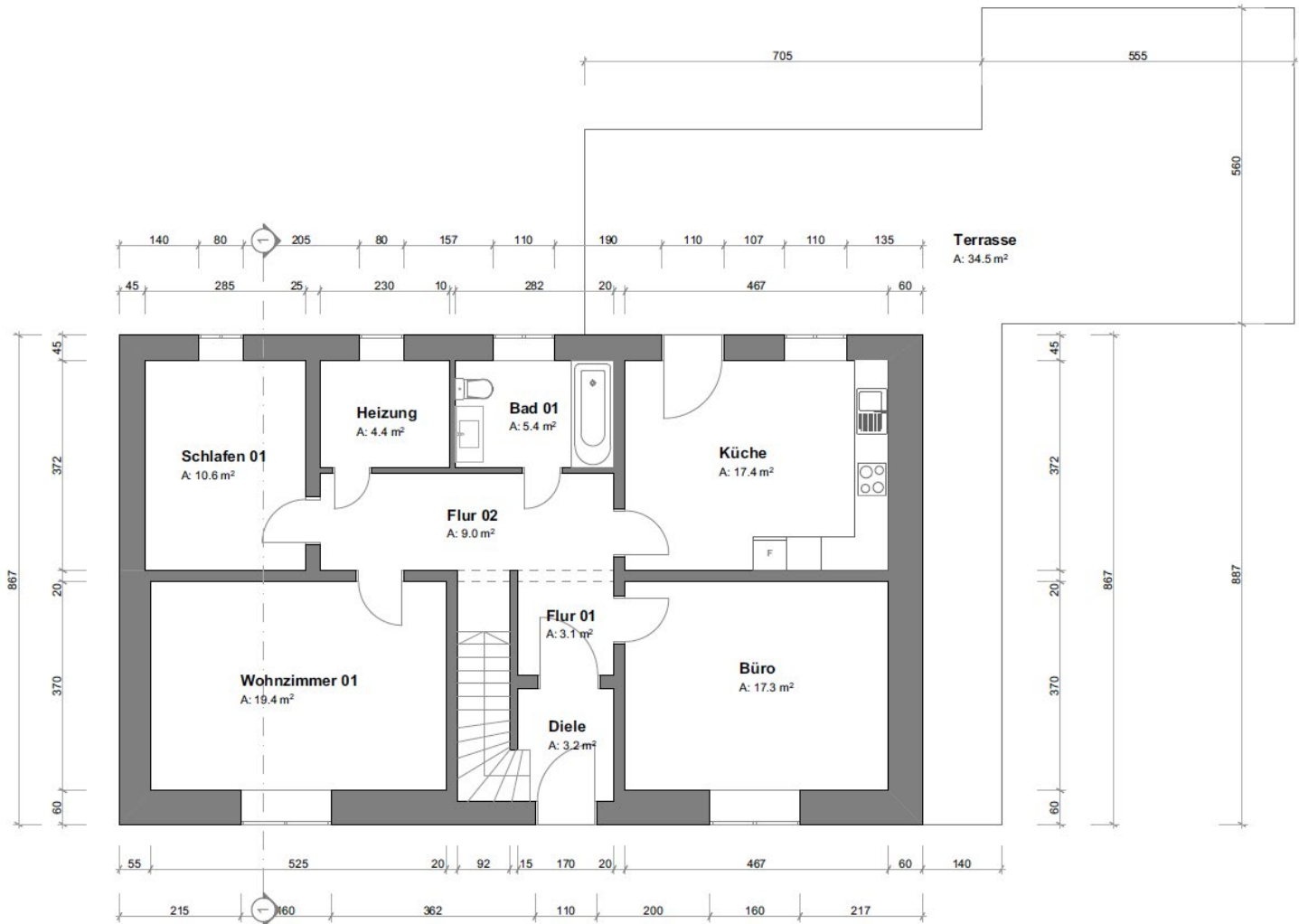
Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



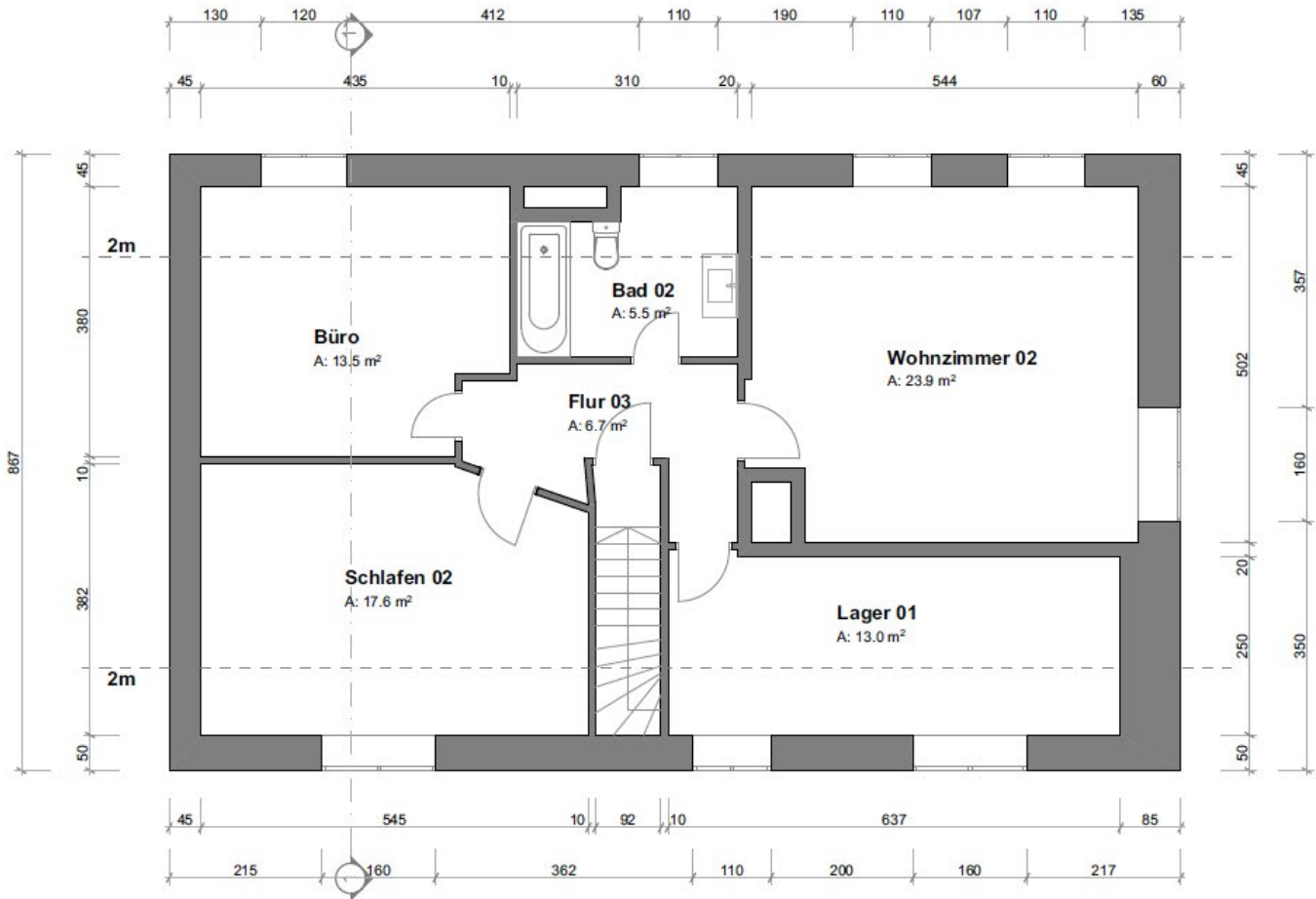
## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 204 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 2.332 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	2/0/2
Baujahr / letzte Sanierung	2000
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	65,80 kwh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	vermietet
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Internetanschluss	Glasfaser

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..

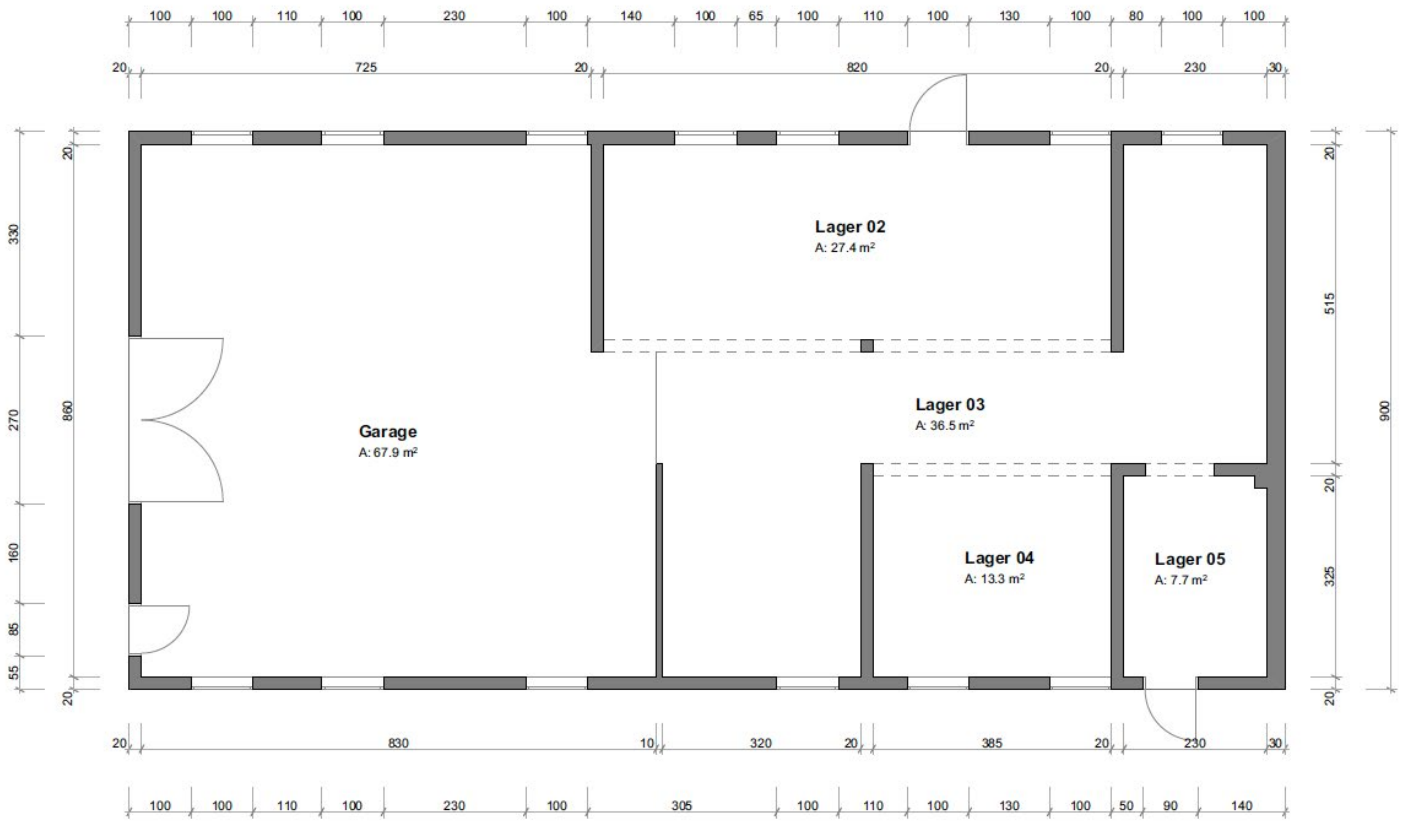


**Erdgeschoss**  
1:100

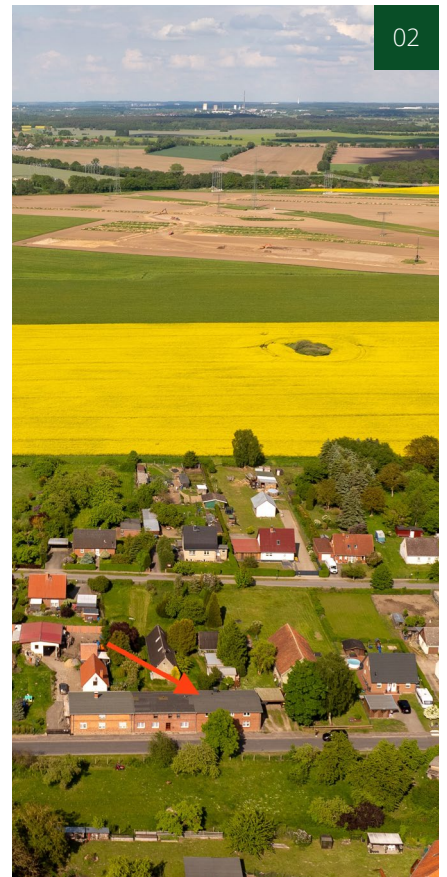


## Obergeschoss

1:100



**Erdgeschoss (Scheune)**  
1:100



01. Scheune

02. Scheune

03. Lage im Ort

04. Straßenansicht

05. Garten

06. Garten



07



07. Wohnung EG

08. Wohnung EG



08

09



09. Wohnung EG  
10. Wohnung EG



10

11



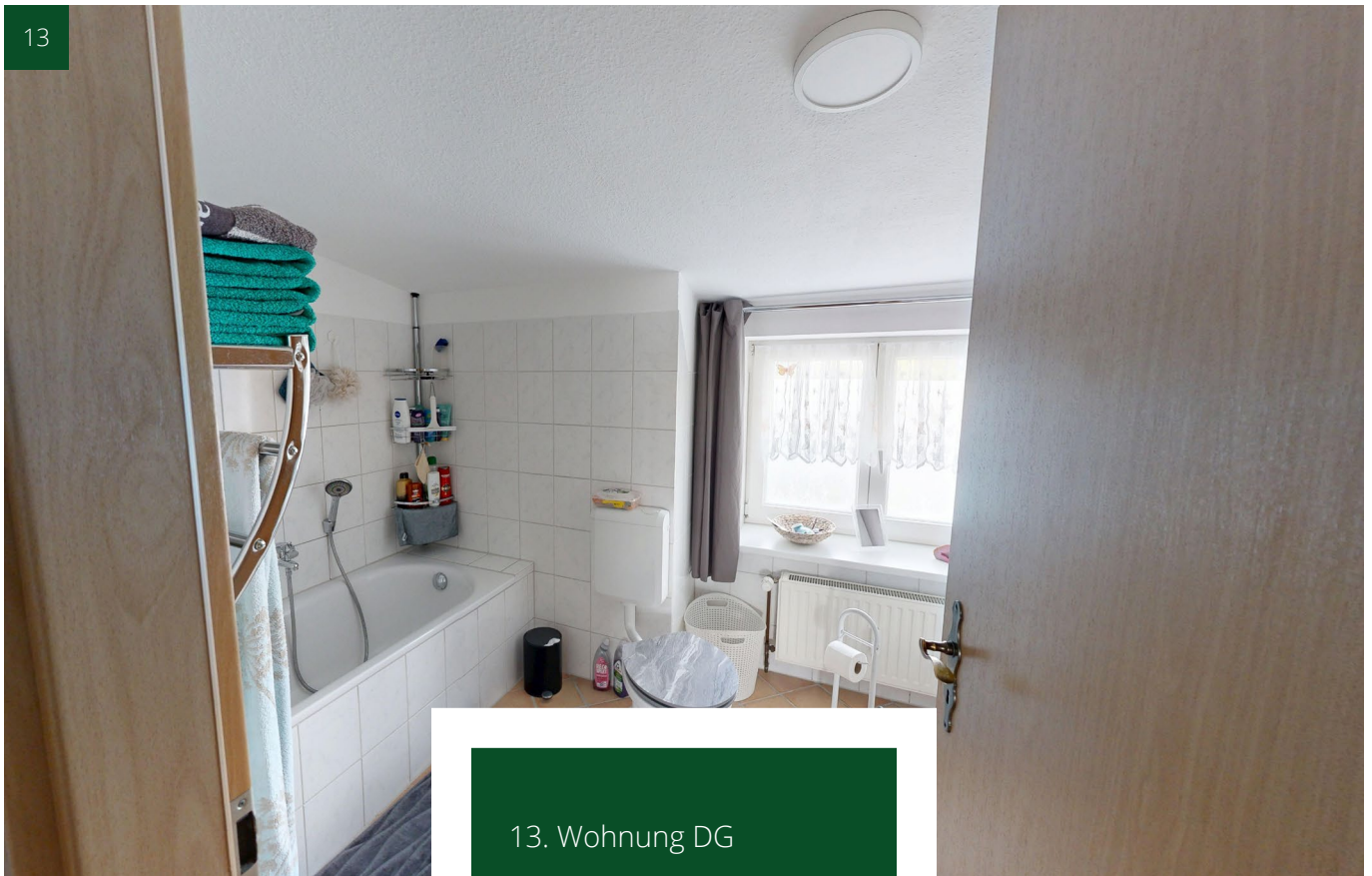
11. Wohnung DG  
12. Wohnung DG



12



13



13. Wohnung DG

14. Wohnung DG

14





# Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2026**

Mehr Infos ⓘ

**Proven Expert**



Ihr Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Jonas Nonnenprediger Immobilienverkauf &  
Immobilienbewertung

**Proven Expert**  
Kundenbewertungen

★★★★★

**SEHR GUT**

100% Empfehlungen

84 Kundenbewertungen

Mehr Informationen: [nonnenprediger.de/referenzen](https://nonnenprediger.de/referenzen)

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

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

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

