

# Exposé

## Reihenhaus in Jürgenshagen OT Wokrent

### Schönes Haus 30 Min. Warnemünde/Kühlungsborn/ Rostock ohne Makler



Objekt-Nr. OM-460516

**Reihenhaus**

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
M.v.Vultee-Sens

18246 Jürgenshagen OT Wokrent  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1853	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	115,90 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Reihenmittelhaus mit Hofgarten, Scheune und Feldblick – 30 min. von Warnemünde, Kühlungsborn und Rostock

Kaufpreis: 169.000 €

Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

### Objektbeschreibung

Dieses liebevoll sanierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1856 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und liegt in 18246 Jürgenshagen. In nur etwa 30 Autominuten ist Warnemünde, Kühlungsborn und Rostock zu erreichen.

Das Haus wurde umfassend renoviert und hochwertig eingerichtet. Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen – ideal als dauerhaftes Zuhause, Wochenend- oder Ferienhaus.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie der neu geflieste Eingangsbereich mit einer freundlichen Atmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und einem Robinienstamm als Blickfang schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Das Badezimmer wurde erst im letzten Jahr komplett saniert und bietet modernen Komfort. Mit wenig Aufwand lässt sich ein viertes Zimmer realisieren – ideal für Familien oder ein Homeoffice. Die neue Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden, sodass Sie direkt einziehen können. Zwei praktische Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Im Dachgeschoss befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer, ein Gästezimmer/ Büro sowie ein Flur, alles mit Holzfußboden.

Dieses Haus ist ein echtes Schmuckstück für Menschen, die Ruhe, Natur und ein stilvolles Ambiente schätzen. Die Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und idyllischer Lage macht diese Immobilie einzigartig. Einziehen und wohlfühlen – das ist hier das Motto!

Für weitere Informationen, Besichtigungstermine oder Rückfragen melden Sie sich gerne direkt beim Eigentümer. Dies können Sie direkt über diese Anzeige tun. Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne das Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Ausstattung

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie der neu geflieste Eingangsbereich mit einer freundlichen Atmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und einem Robinienstamm als Blickfang schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Das Badezimmer wurde erst im letzten Jahr komplett saniert und bietet modernen Komfort. Mit wenig Aufwand lässt sich ein viertes Zimmer realisieren – ideal für Familien oder ein Homeoffice. Die neue Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden, sodass Sie direkt einziehen können. Zwei praktische Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Im Dachgeschoss befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer, ein Gästezimmer/ Büro sowie ein Flur.

Der idyllische Hofgarten, die separate Scheune und der Feldgarten mit traumhaftem Blick ins Grüne bieten Ihnen Ruhe und Natur pur. Die Lage ist naturnah und ruhig, dennoch sind Sie in nur ca. 30 Minuten an den Ostseestränden von Warnemünde und Kühlungsborn sowie in Rostock. Im Nachbarort Satow finden Sie alles für den täglichen Bedarf.

### Ausstattung

- Großes, komplett saniertes Bad (2024)
- Teilweise neue Fenster
- Neu gefliester und sanierter Eingangsbereich (2025)
- Moderner Pelletofen mit WLAN Steuerung (2022)
- Hochwertige, neue Möblierung (Übernahme möglich)

- Hofgarten, separate Scheune, Feldgarten mit Feldblick
- Stellplatz vorhanden
- Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer
- Ruhige, naturnahe Lage – ca. 30 Min. nach Warnemünde, Kühlungsborn, Rostock

**Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Energieausweis Daten:

Art: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 240,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Wesentliche Energieträger: Holz-Pellets, Strom

Baujahr Gebäude: 1856

Baujahr Heizung: 2022

Energieeffizienzklasse: F

Gültig bis 08.07.2035

## Lage

Es liegt in 18246 Jürgenshagen. In nur etwa 30 Autominuten ist Warnemünde, Kühlungsborn und Rostock zu erreichen.

Die nächstgelegene Kleinstadt Satow, wo sich alle Dinge des täglichen Bedarfs inklusive Badesees befinden, ist in 10 Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



offener Essbereich/ Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Pelletofen

# Exposé - Galerie



Eingang



Empore/ Treppe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro oder 2.Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro oder 2.Schlafzimmer



Hofgarten

# Exposé - Galerie



Hofgarten



Feldgarten

# Exposé - Galerie



Feldblick



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Kühlungsborn Hafen



Kühlungsborn Strand

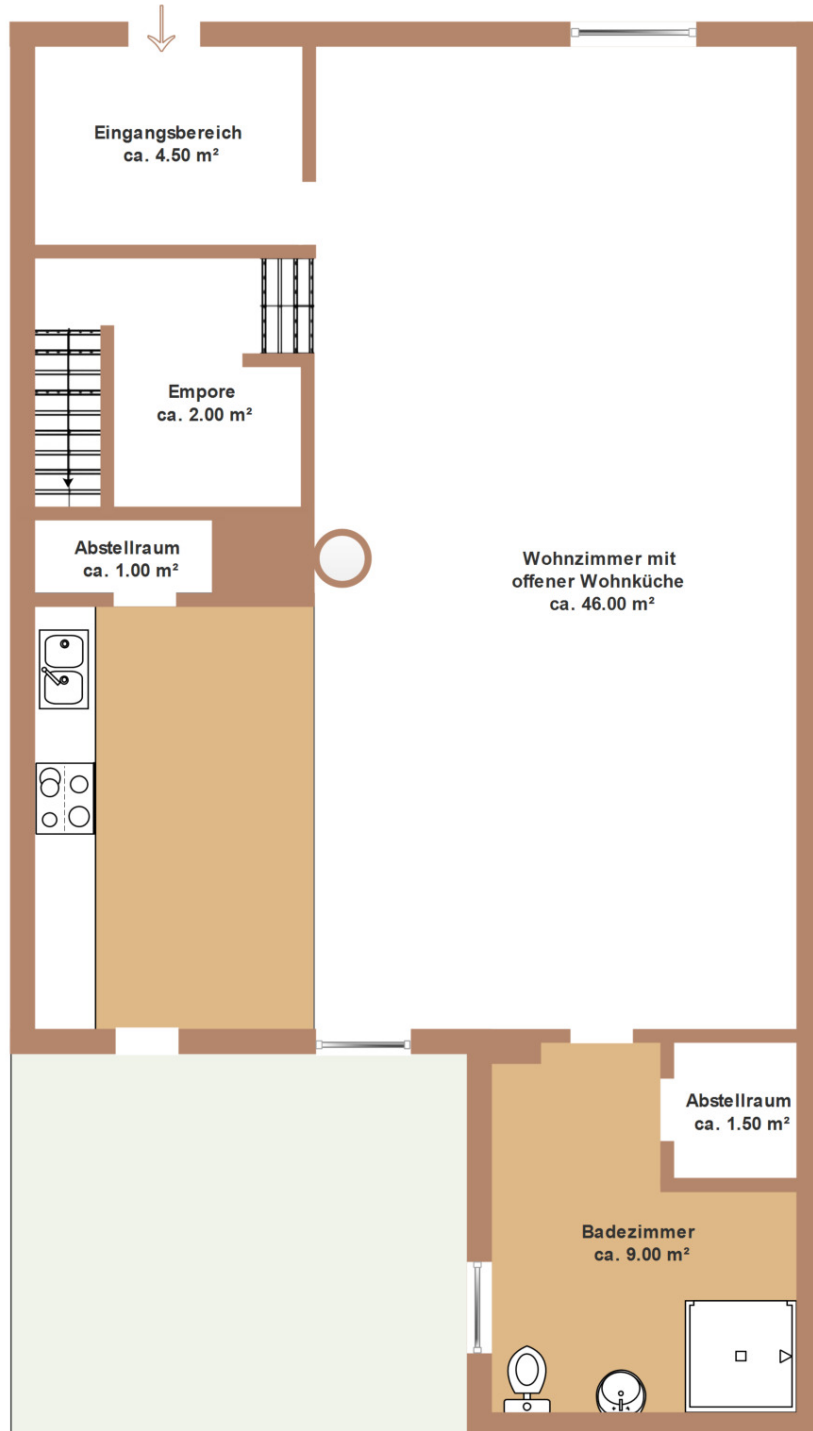
# Exposé - Galerie



Warnemünde

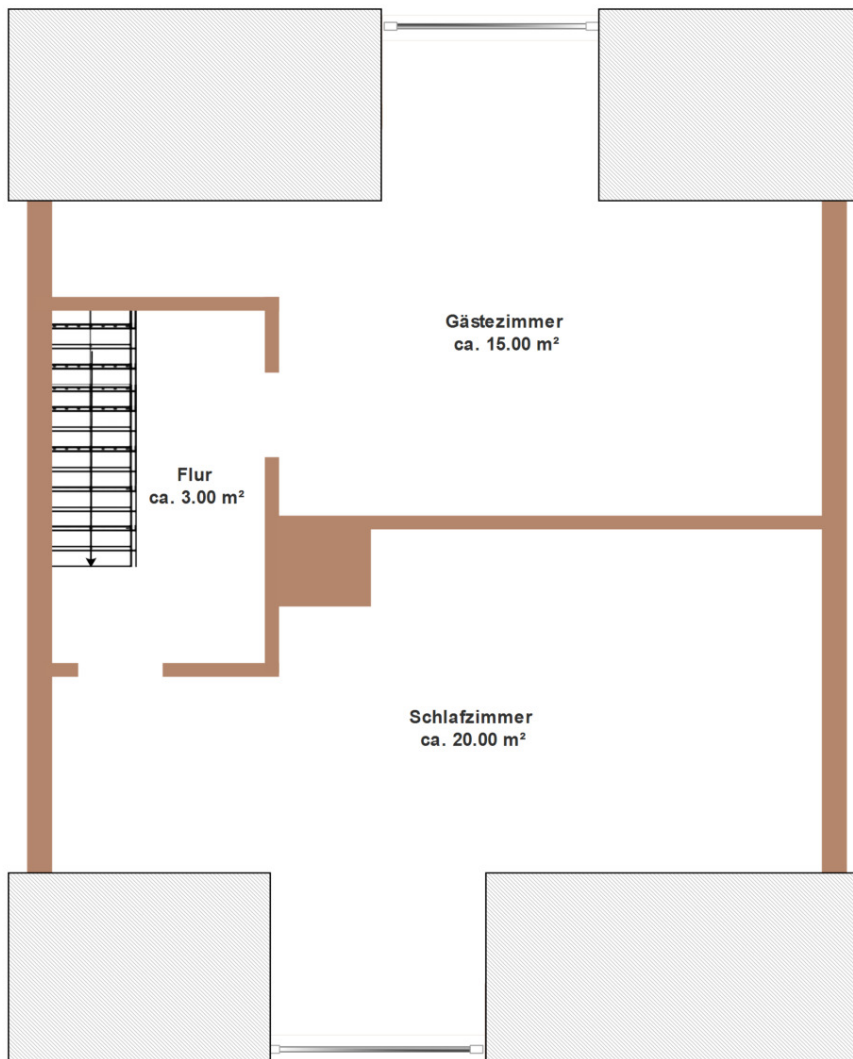
# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 08.07.2035

Registriernummer: MV-2025-005839662

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Wokrent 17a 18246 Jürgenshagen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1856		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 102,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	115,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holz-Pellets		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung	
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 Anlagen <sup>5</sup>	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    (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 erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.07.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **MV-2025-005839662**

**2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **17,28** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf  
**240,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
**74,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderung gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **74,01** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **98,27** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,97** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,65** W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**240,05** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

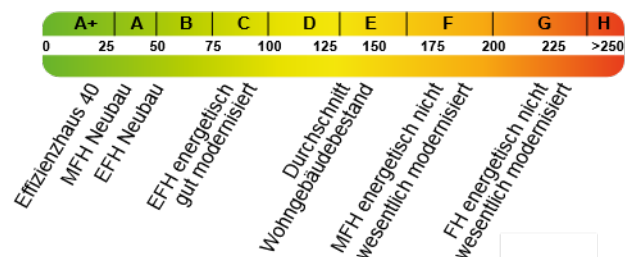
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

### Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

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



### 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 (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>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

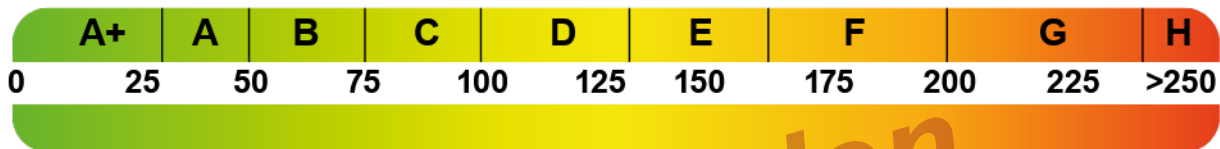
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: MV-2025-005839662

3

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						

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



- Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert FH 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 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 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2025-005839662

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<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"/>	<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:

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

**Außenwand gg. Außenluft**

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

**Kellerdecke**

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

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