

# Exposé

## Einfamilienhaus in Cramonshagen

**Exklusives modernes Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage - für den Käufer provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-471133**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger Immobilienmakler

Fischerdamm 4  
19071 Cramonshagen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.414,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# 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](http://www.nonnenprediger-immobilien.de)

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2017 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort mit exklusiven Ausstattungsdetails verbindet. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 2.414 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Entspannung und Freizeit.

Das Highlight des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner offenen Decke, die für ein besonders lichtdurchflutetes und beeindruckendes Raumgefühl sorgt.

Die Immobilie überzeugt durch eine Vielzahl an Extras: ein Tunnelkamin sorgt für behagliche Wärme sowie elegante Optik, während eine 22 kWp Photovoltaikanlage einen nachhaltigen Energiebeitrag leistet. Eine moderne Einbauküche, eine Wasserenthärtungsanlage sowie elektrische Außenrollos ergänzen die hochwertige Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Whirlpool. Beheizt wird das Haus über eine energieeffiziente Weishaupt-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Für Kinder steht ein schöner Spielplatz im Garten zur Verfügung.

Neben der Doppelgarage befinden sich auf dem Grundstück weitere Stellplätze, sodass mehrere Fahrzeuge Platz finden.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

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

[www.immobilien-nonnenprediger.de](http://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 Einfamilienhaus befindet sich in der Straße Fischerdamm 4 in Cramonshagen, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, Einfamilienhäusern und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen sind in einem Umkreis von ca. 7–8 km erreichbar. Ein Kindergarten liegt etwa 5 km entfernt, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in ca. 8 km Entfernung. Die Anbindung an das öffentliche Leben ist somit komfortabel gegeben, während Sie gleichzeitig die Ruhe einer naturnahen Lage genießen.

Cramonshagen liegt westlich von Schwerin und bietet durch seine Nähe zur Landeshauptstadt eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Erreichbarkeit. Schwerin mit seinem vielfältigen Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Region zeichnet sich durch ihre landschaftlich reizvolle Umgebung mit Seen und Wäldern aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Über die Bundesstraßen und Autobahnen sind die Städte Wismar, Lübeck und Hamburg ebenfalls gut angebunden, was die Lage auch für Pendler interessant macht.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,40 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](http://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](http://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 - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 04.10.2035

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2025-005991052

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Fischerdamm 4, 19071 Cramonshagen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	228,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Strom, Solaranlage	Verwendung: Warmwasser und Wärmeerzeugung	
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:	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

05.10.2025

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

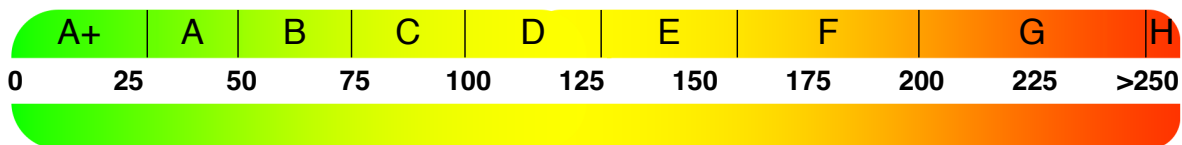
Registriernummer <sup>2</sup> MV-2025-005991052

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

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</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><sup>3</sup>

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 GEG<sup>4</sup>
    - 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

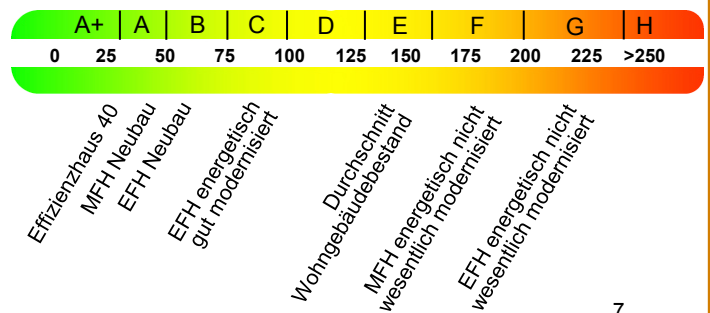
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

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

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



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.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

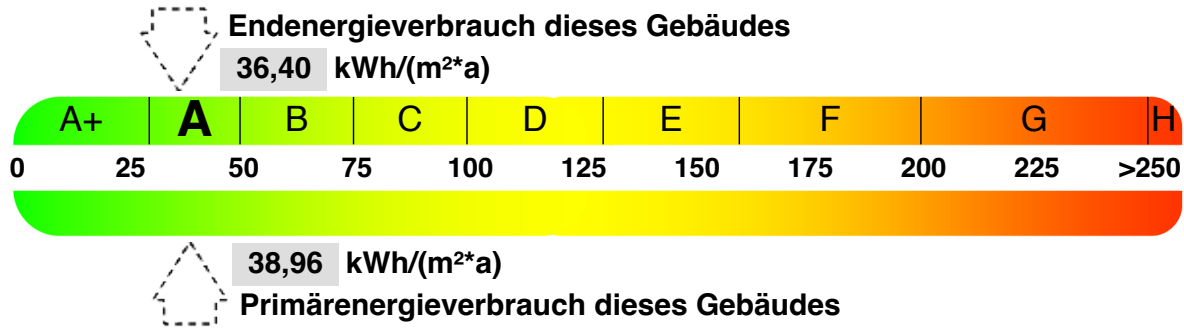
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2025-005991052  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **11,42** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**36,40**

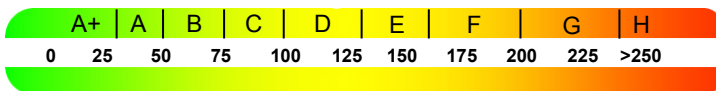
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**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						
01.08.2022	31.07.2025	Strom	1,80	12408,00	2233,44	10174,56	1,11
01.08.2022	31.07.2025	Stückholz	0,20	10200,00	0,00	10200,00	1,11

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



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

4

## 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.

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2025-005991052  
(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
			<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"/>	<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)

<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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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.

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



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

Fischerdamm 4

19071 Cramonshagen

Kaufpreis

899.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2017 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort mit exklusiven Ausstattungsdetails verbindet. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 2.414 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Entspannung und Freizeit. Das Highlight des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner offenen Decke, die für ein besonders lichtdurchflutetes und beeindruckendes Raumgefühl sorgt. Die Immobilie überzeugt durch eine Vielzahl an Extras: ein Tunnelkamin sorgt für behagliche Wärme sowie elegante Optik, während eine 22 kWp Photovoltaikanlage einen nachhaltigen Energiebeitrag leistet.

Eine moderne Einbauküche, eine Wasserenthärtungsanlage sowie elektrische Außenrollos ergänzen die hochwertige Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Whirlpool. Beheizt wird das Haus über eine energieeffiziente Weisshaupt-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Für Kinder steht ein schöner Spielplatz im Garten zur Verfügung. Neben der Doppelgarage befinden sich auf dem Grundstück weitere Stellplätze, sodass mehrere Fahrzeuge Platz finden.



Das Einfamilienhaus befindet sich in der Straße Fischerdamm 4 in Cramonshagen, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, Einfamilienhäusern und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen sind in einem Umkreis von ca. 7–8 km erreichbar. Ein Kindergarten liegt etwa 5 km entfernt, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in ca. 8 km Entfernung. Die Anbindung an das öffentliche Leben ist somit komfortabel gegeben, während Sie gleichzeitig die Ruhe einer naturnahen Lage genießen. Cramonshagen liegt westlich von Schwerin und bietet durch seine Nähe zur Landeshauptstadt eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Erreichbarkeit. Schwerin mit seinem vielfältigen Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Region zeichnet sich durch ihre landschaftlich reizvolle Umgebung mit Seen und Wäldern aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Über die Bundesstraßen und Autobahnen sind die Städte Wismar, Lübeck und Hamburg ebenfalls gut angebunden, was die Lage auch für Pendler interessant macht.

Wussten Sie schon?

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

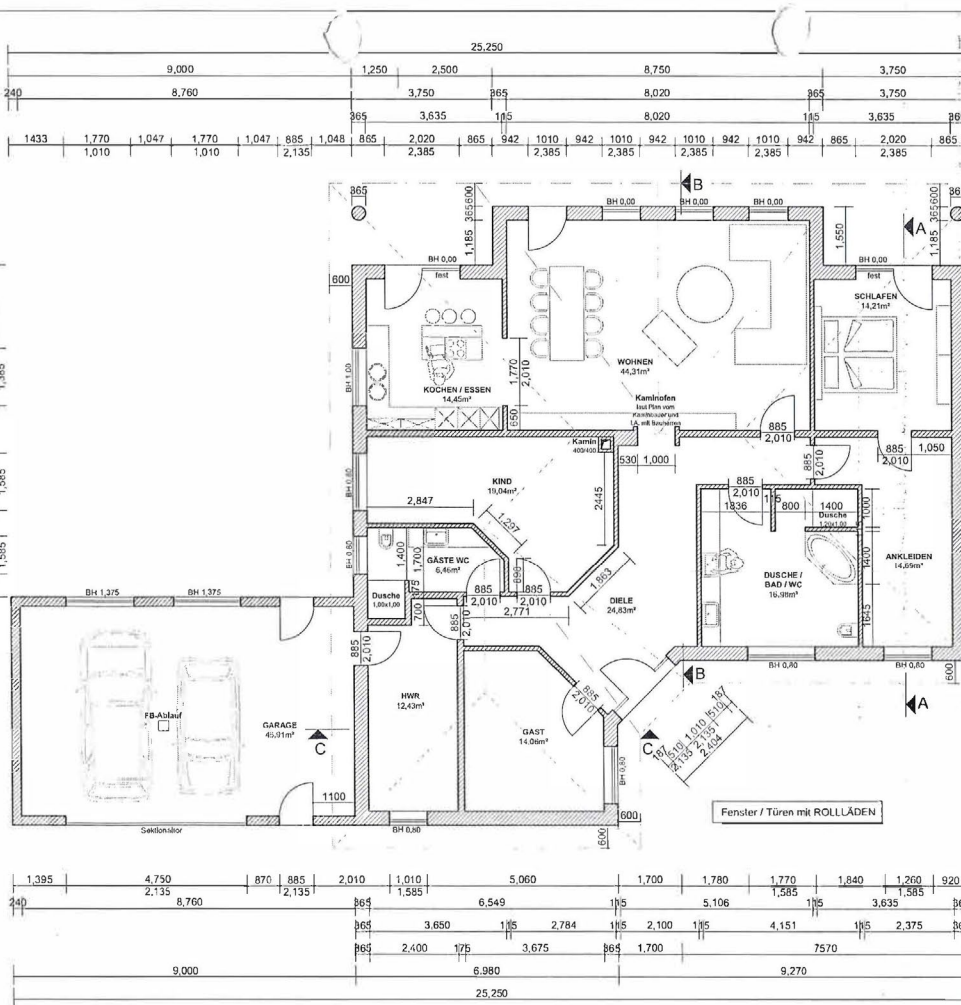



## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 2.414 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	0/2/4
Baujahr / letzte Sanierung	2017
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	36,40 kwh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	neuwertig
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom
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..

# Grundrisse



 <b>LS Massivhaus</b>	
VORGANG	<b>BAUANZEIGE</b>
BAUVORHABEN	<b>BUNGALOW MIT WALMDACH</b>
BAUORT	CRAMONSHAGEN - FISCHERDAMM
BAUHERREN	FLUR 1 GRÖSSE 2414m² FL-STÜCK 2017A GEMARKUNG ...
UNTERSCHRIFT	
UNTERSCHRIFT	
PLANNHALT	<b>NEUBAU-PLAN</b> <b>GRUNDRISS EG</b> M 1:100
PLANERSTELLER	HAME S. SCHULZE DATUM 12.04.2015
ÄNDERUNGEN	16.04.2015 / 23.04.2015 / 24.04.2015 / 15.05.2015 / 19.05.2015 / 20.05.2015 / 14.07.2015 / 15.07.2015 / 30.07.2015 / 03.08.2015 / 13.08.2015 / 19.08.2015
OBJEKT-ERSTELLER	<b>LS Massivhaus</b>
HINWEISE	DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DER STATIK. DIE ANGABEN DER STATIK GELTEN PRIMÄR. SÄMTLICHE MASSE SIND AM BAUVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN. BEI UNSTIMMIGKEITEN IST EINE ABSPRACHE MIT DER BAULEITUNG VOR AUSFÜHRUNG NOTIG.

**ALLGEMEINE ANGABEN:**

- 2 Stieghilfen neben Hauszugangstür
- Fußbodenheizung/ Estrichbaumregelung
- alle innen - Wände Kalksandsteinwände
- Rolläden PVC komplett mechanisch, Farbe weiss
- Fenster außen farbig (Braun weiss) draußturm Ausführung
- zusätzliches Gäste WC inkl. Dusche & Fliesen

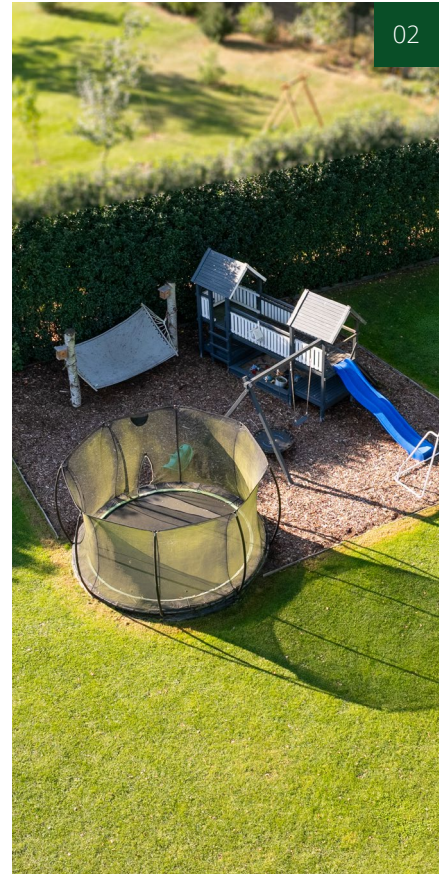
- 2 x Dusche im Bad bodentief ( ebenerdig )
- Luftwärmepumpe + Dreifachverglasung Fenster / Fensterläden
- Kaminsims inkl. Rohleitung, Türe, Durchlässe, Kopfverklebung, EG zum OC jedoch ohne Zutritt im Estrich unter Anschlußstück
- Stuhlbohrer für spätere Nutzung für spätere Ausbau
- zusätzliche Nebeneingangstür HWR zur Garage

**EIGENLEISTUNGEN:**

- Malerarbeiten und Teppichboden, inkl. Material- und Lohnkosten



01



02



03

01. Straßenansicht

02. Straßenansicht

03. Spielplatz

04. Straßenansicht

05. Terrasse

06. Terrasse

04

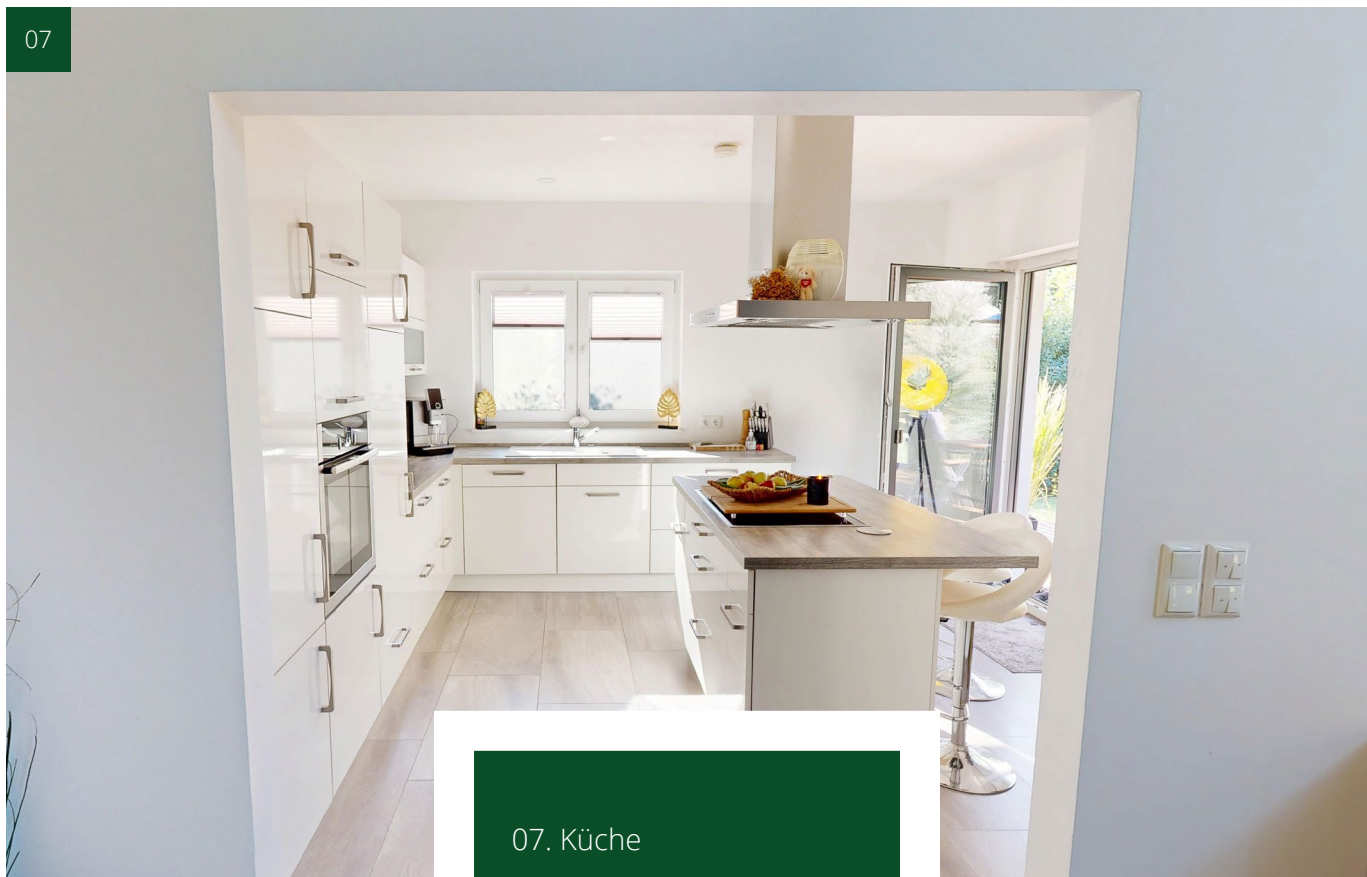


05



06

07



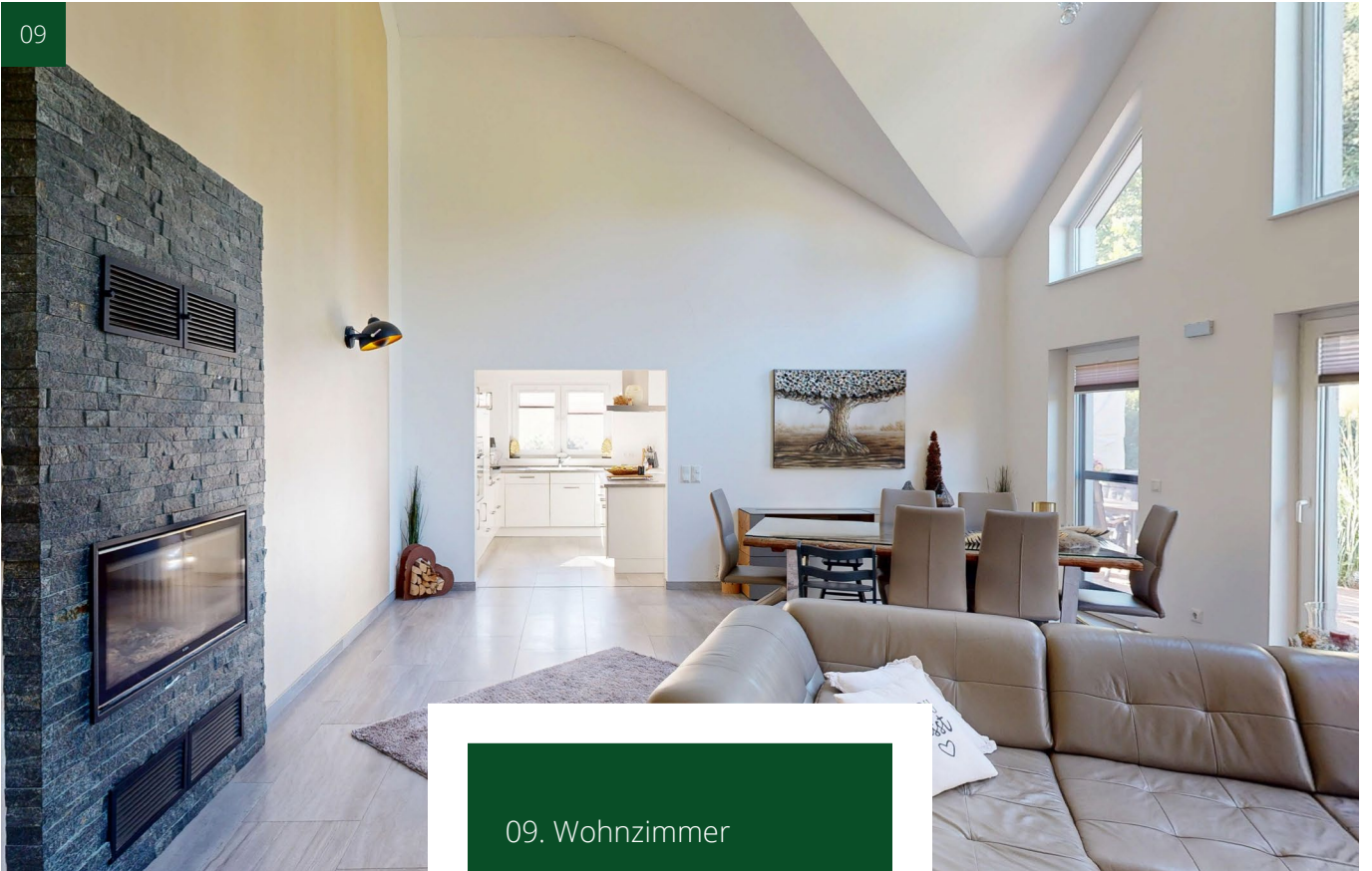
07. Küche

08. Küche



08

09



09. Wohnzimmer

10. Wohnzimmer



10

11

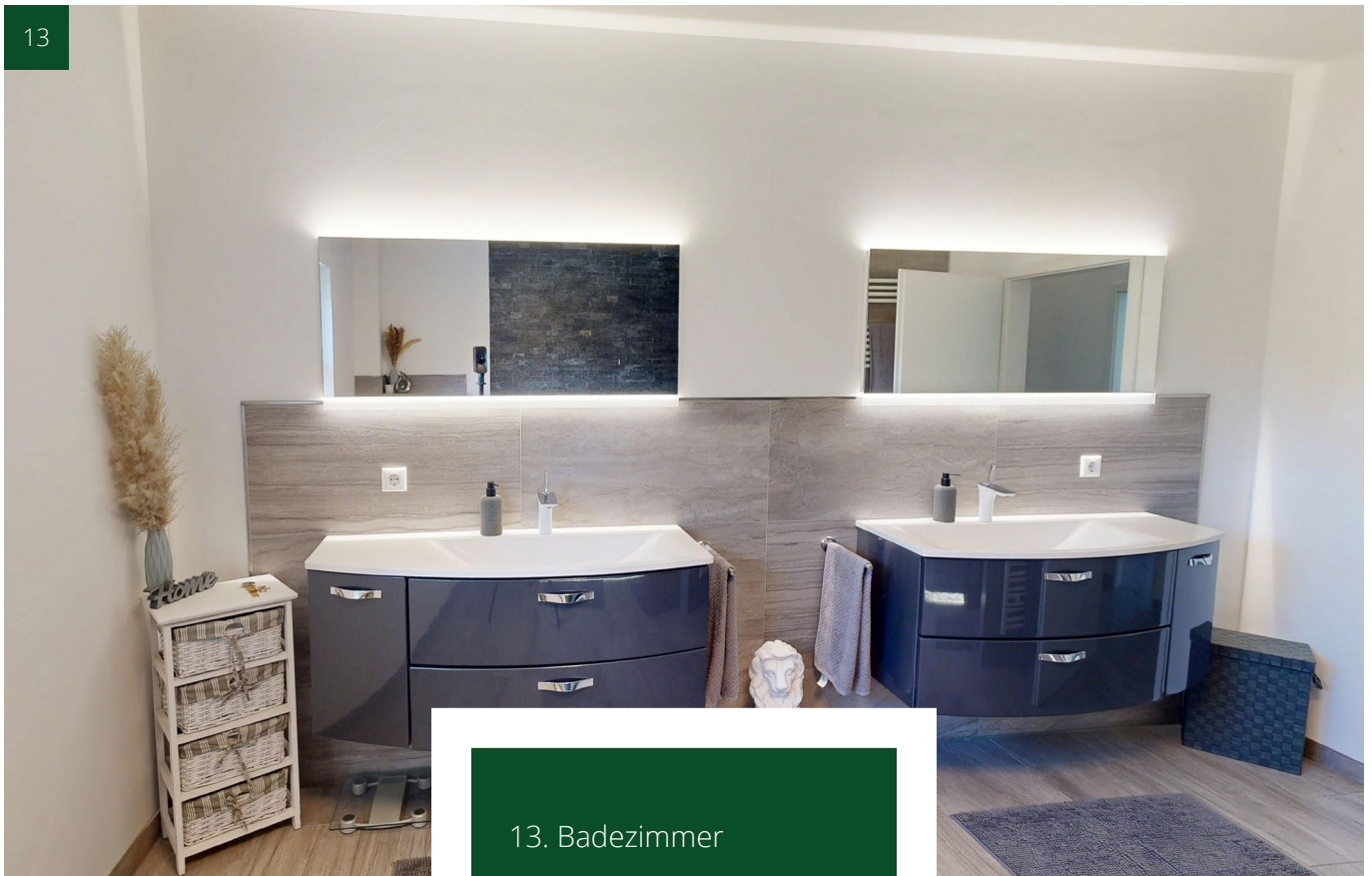


11. Kinderzimmer  
12. Schlafzimmer



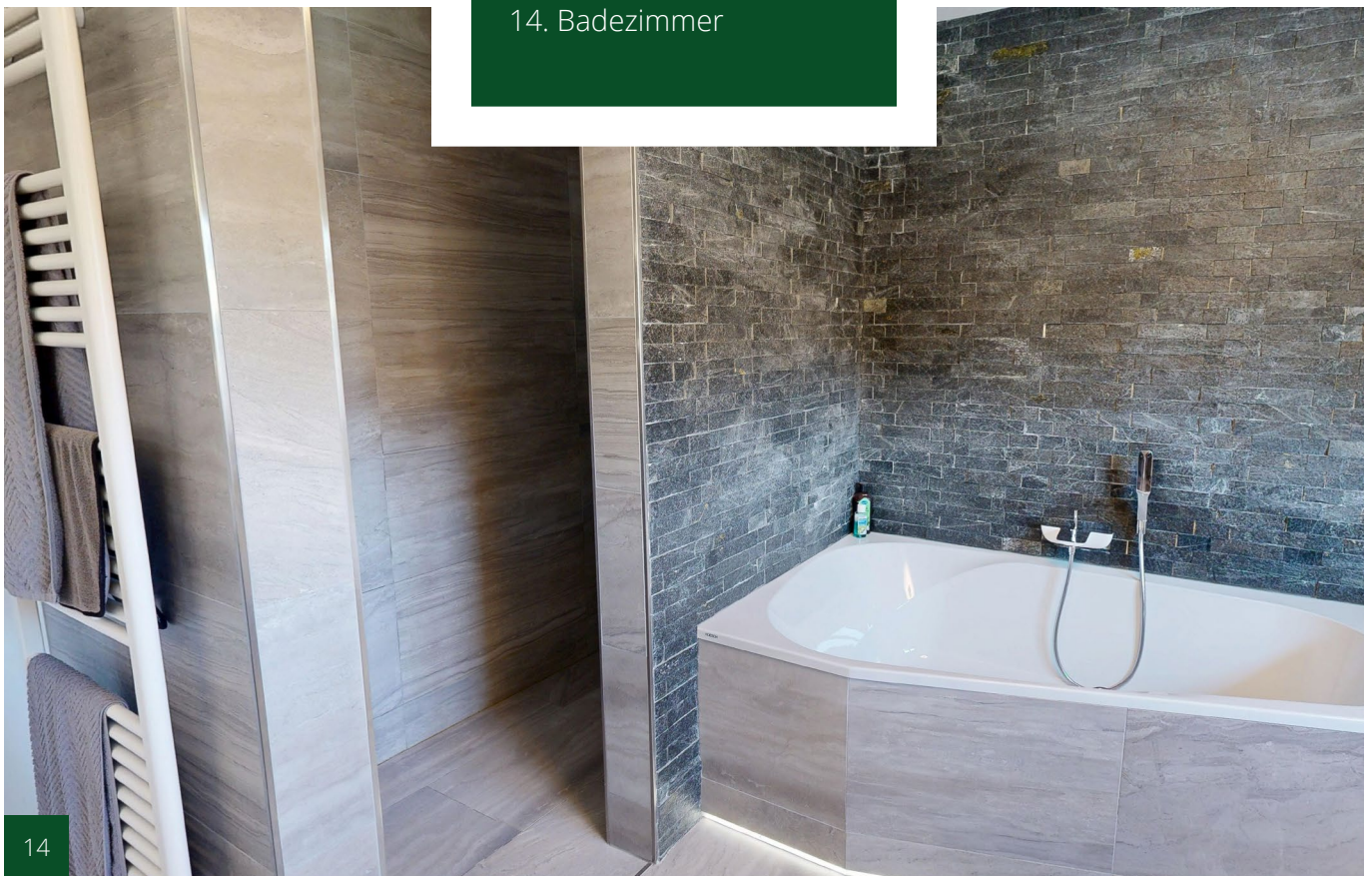
12

13



13. Badezimmer

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](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

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

