

# Exposé

## Wohnung in Boltenhagen

### Helle und ruhige 3 -Raum Eigentumswohnung im Zentrum Boltenhagens.



Objekt-Nr. OM-259897

### Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ostseeallee 14  
23946 Boltenhagen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	204 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und ruhige 3-Raum Eigentumswohnung, 60qm Wohnfläche, im Zentrum Boltenhagens.

Die Wohnung befindet sich im Ortskern Boltenhagens - mitten im Leben und doch ruhig - auf der straßenabgewandten Seite des Hauses.

Die Wohnung liegt im 1. Stock des Hauses und verfügt über einen Süd-Balkon auf der Rückseite des Hauses. Die Klinkerfassade des Hauses sorgt für eine gute Wärmedämmung und ist überdies sehr pflegeleicht -teure Streifarbeiten entfallen.

Zur Wohnung gehören ein PKW- Stellplatz,

ein geräumiger Abstellraum auf dem Dachboden

sowie eine abschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder

Verkauf ohne Maklergebühren.

## Ausstattung

Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler

Bad mit ebenerdiger Dusche und Einbauschränk

Böden und Wände renoviert 2020

Im Wohn- und Schlafbereich: strapazierfähiger Bioboden Wineo 1000 pur

Internetzugang über Glasfaser

Waschmaschine

Im Preis enthalten sind weiterhin:

- ein PKW-Einstellplatz,
- ein Abstellraum im Dachgeschoss,
- eine abschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Terminabsprache möglich.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Top-Lage im Zentrum von Boltenhagen - nur 150m bis zur Mittelpromenade mit Cafés und Geschäften und 250m bis zum Strand (3 Gehminuten)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



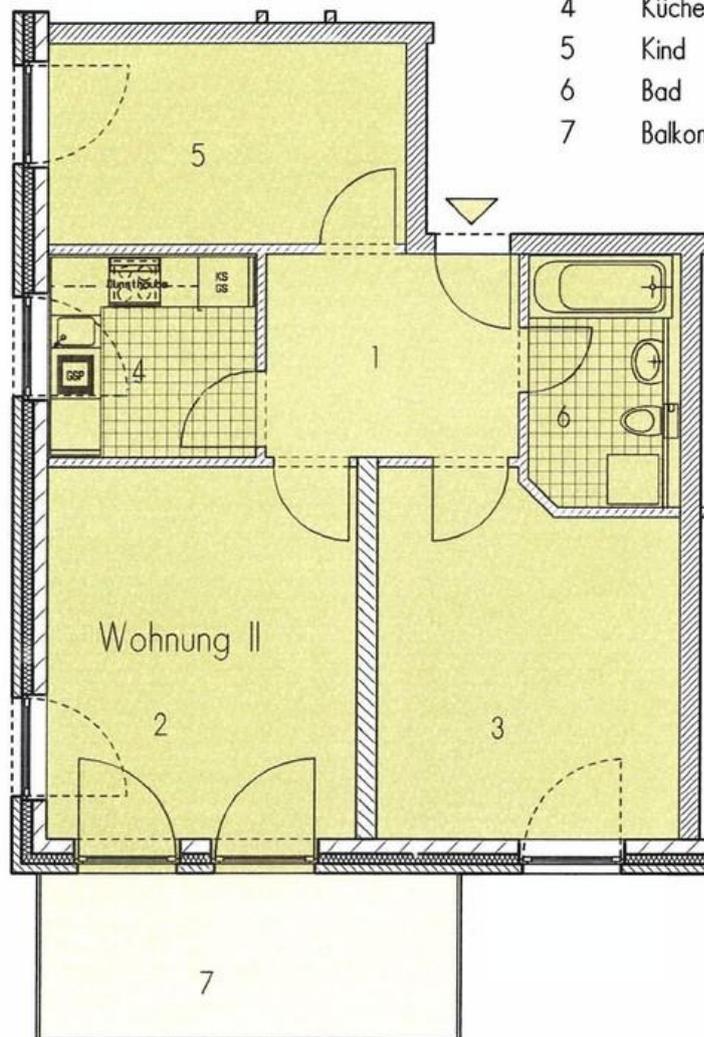
Bad

# Exposé - Grundrisse

Wohnung II 59,99 qm

im I. Obergeschoss

1	Flur	6,91 qm
2	Wohnen	15,65 qm
3	Schlafen	14,26 qm
4	Küche	5,74 qm
5	Kind	9,75 qm
6	Bad	5,18 qm
7	Balkon	2,50 qm



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Lageplan

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **14.01.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> **MV-2018-001635841**

**1**

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ostseeallee 14, 23946 Boltenhagen		
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude 16249688 1		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2003		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	591,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
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 beigelegt (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. Dipl.-Ing. (FH) Steen Thorsen  
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

15.01.2018  
Ausstellungsdatum

*Steen Thorsen*

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>3</sup> Mehrfachangaben möglich.

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

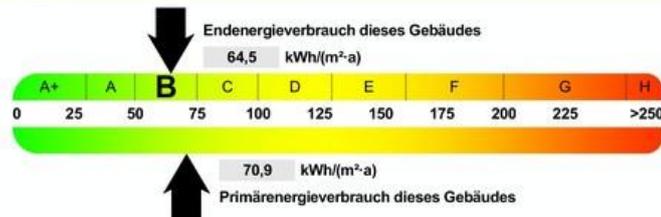
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

MV-2018-001635841

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

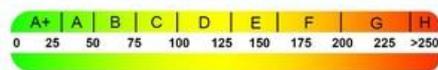
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

64,5 kWh/(m<sup>2</sup>·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						
01.04.2014	31.03.2017	Erdgas E	1,10	110542	37008	73534	1,05

### Vergleichswerte Endenergie



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

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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) 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