

Exposé

Wohnung in Ostseebad Boltenhagen

Ihr Frühlingstraum an der Ostsee



Objekt-Nr. OM-273312

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Telefon: 0179 2029066

Kastanienallee 23
23946 Ostseebad Boltenhagen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein zweites Zuhause in einem der klassischen Seebäder der mecklenburgischen Ostseeküste, von Hamburg und Berlin rasch erreichbar? Dürfen wir Sie einladen?

Mitten in Boltenhagen, im historischen Kern von Alt-Boltenhagen, keine 300 Meter fußläufig zum Strand, zugleich ruhig gelegen im verkehrsberuhigten Wohnbereich der Kastanienallee, die außer von Anliegern vor allem von Fußgängern und Radfahrern als Strandzugang genutzt wird, liegt die überaus lebenspraktisch geschnittene 47-Quadratmeter-Wohnung mit ihrem großzügigen Balkon.

Den im Halbrund entlang der Boltenhagenbucht geschwungenen 4, 5 Kilometer breiten Sandstrand erreicht man fußläufig in 280 Metern. Zu Fuß über die 2021 eröffnete, stimmungsvoll beleuchtete und barrierefreie hölzerne Dünenpromenade oder per Fahrrad über den Strandweg geht es in weiteren 700 Metern zur Seebrücke mit Restaurants, Kurpark und Kurverwaltung. In der anderen Richtung führen Strand oder Fuß- und Radweg bis zur weithin sichtbaren Steilküste.

Die 2007 fertiggestellte Wohnung im 1. Stock eines mit Fahrstuhl ausgestatteten Gebäudes in Bäderarchitektur besteht aus einem großen Wohnraum mit voll ausgestatteter Küchenzeile, einem elegant gestalteten Badezimmer mit Fußbodenheizung, Handtuchtrockner und fast bodengleicher verglaster Dusche, einem Schlafzimmer, von dem aus man - wie natürlich auch in zweiflügeliger Breite aus dem Wohnzimmer - direkt auf den überdachten und gegenüber den Nachbarbalkonen gut abgeschirmten Balkon (7, 5 qm) treten kann, der das Meeresrauschen verlässlich einfängt.

Hinzu kommen eine unauffällige und überaus praktische, auch als Garderobe nutzbare, beleuchtete Abstellkammer, ein großzügiger trockener Keller mit Stromanschluss für Gefrierschank oder e-Bike-Ladung, ein fester PKW-Stellplatz direkt am Haus und ein Waschmaschinenplatz im Gemeinschaftswaschraum, mit einem auf Wunsch übernehmbaren 2021 erworbenen Siemens-Waschtrockner.

Das Ensemble ist mit Hausmeister und ortsansässiger Hausverwaltung - zudem unkompliziert und rasch per App erreichbar - rund um die Uhr gut umsorgt und betreut.

Ausstattung

gehoben

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Kastanienallee 23 mit ihrer säulen- und giebelgeschmückten sandfarbenen Steinfassade, umrahmt von gepflegten Grünflächen, gehört zu einem Ensemble von 3 in kurzer Folge von Architekt Erwin Kruse erstellten fassadengestalteten Wohnhäusern, die entlang der Kastanienallee liegen und rückwärtig mit ihren Terrassen und Balkonen um einen Teich mit Schilf und Weidenbestand gruppiert sind, den die Gemeinde als Regenüberlaufbecken nutzt, und der daher unverbaubar großräumige Distanz zu den anderen Häusern des Wohngebiets schafft. Über den Strandweg geht es in weiteren 700 Metern zur Seebrücke mit Restaurants, Kurpark und Kurverwaltung. In der anderen Richtung führen Strand oder Fuß- und Radweg bis zur weithin sichtbaren Steilküste. Die von Strandkorbverleihern betreuten Standabschnitte rechts und links der Seebrücke sind DLRG-überwacht und verfügen über sanfte, steinfreie Zugänge ins Badewasser.

Über die verkehrsberuhigte Kastanienallee sind fußläufig in 500 Metern ein hochwertig sortierter Lebensmittel- und Getränkemarkt samt Postfiliale mit Paketabholung sowie per Auto oder Shuttle-Bus der Gemeinde weitere Geschäfte und Restaurants, der Fischerei- und Yachthafen „Weiße Wiek“, ein Fahrradverleih samt -werkstatt und ein Bio-Laden u.a. mit Obst, Gemüse und Konditorei- und Backwaren aus dem nahen Gutshaus Stellshagen zu erreichen.

In 5 Kilometern Entfernung liegt das eindrucksvolle barocke Schloss Bothmer mit englischem Landschaftspark, das auch Veranstaltungsort der Festspiele Mecklenburg-Vorpommern ist, mit sommerlichem sinfonischem Open-Air-Konzert und Kammermusik in einem neu ausgestatteten Konzertsaal.

Die Hansestädte Wismar (Altstadt, Hafen, Backsteingotik, UNESCO-Weltkulturerbe, Restaurants, direkter Bahnanschluss nach Berlin) und Lübeck (Altstadt, Theater, Museen, Backsteinarchitektur, Marzipan und Buddenbrookhaus, Einkaufsmöglichkeiten, halbstündlicher direkter Bahnanschluss nach Hamburg) sind in 25 bzw. 45 Kilometern, die Landeshauptstadt Schwerin (mit Schloss und Schlossgarten, Schweriner See, Theater, Einkaufsmöglichkeiten) in 48 Landstraßenkilometern erreichbar.

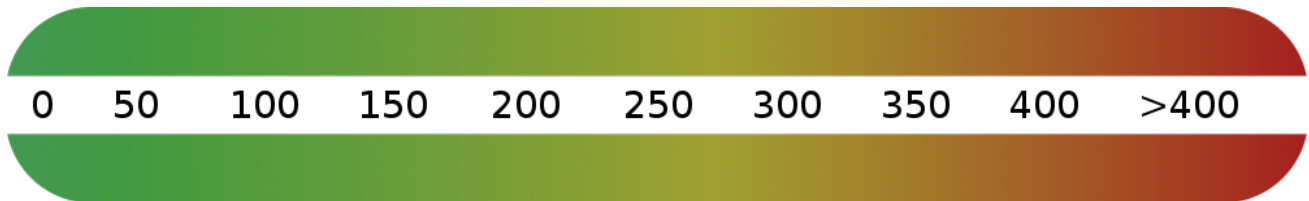
Die ärztliche Versorgung ist in Boltenhagen durch Haus- und Fachärzte sowie Reha-Kliniken, in Grevesmühlen und Wismar durch Krankenhäuser gewährleistet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	81,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ihr Balkon

Exposé - Galerie



Eingang



Aufzug zur Wohnung



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Lesecke



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit ebener Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Keller



Strand Boltenhagen

Exposé - Galerie

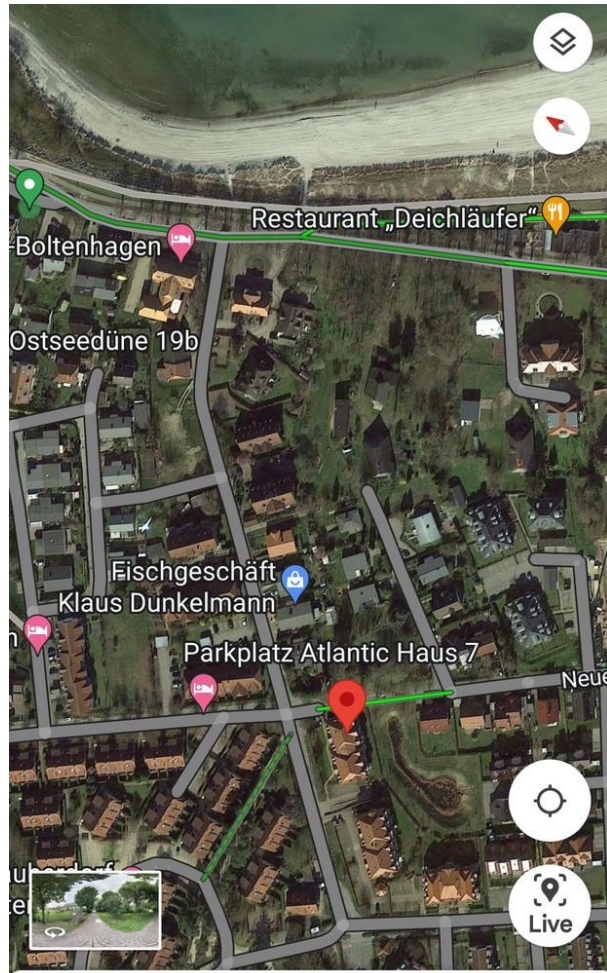


Seebrücke Boltenhagen



365 Tage Saison

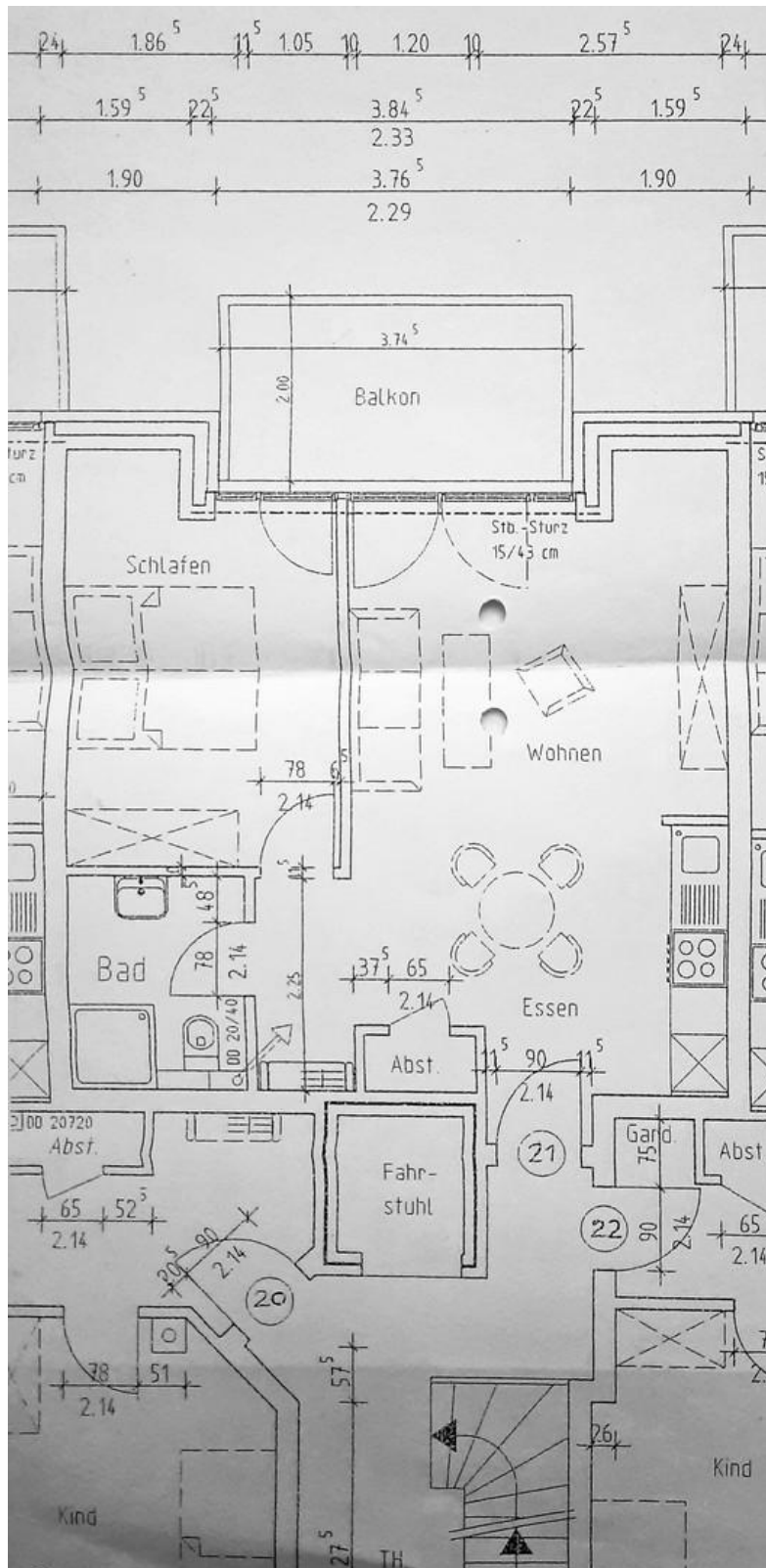
Exposé - Galerie



Kastanienallee 23

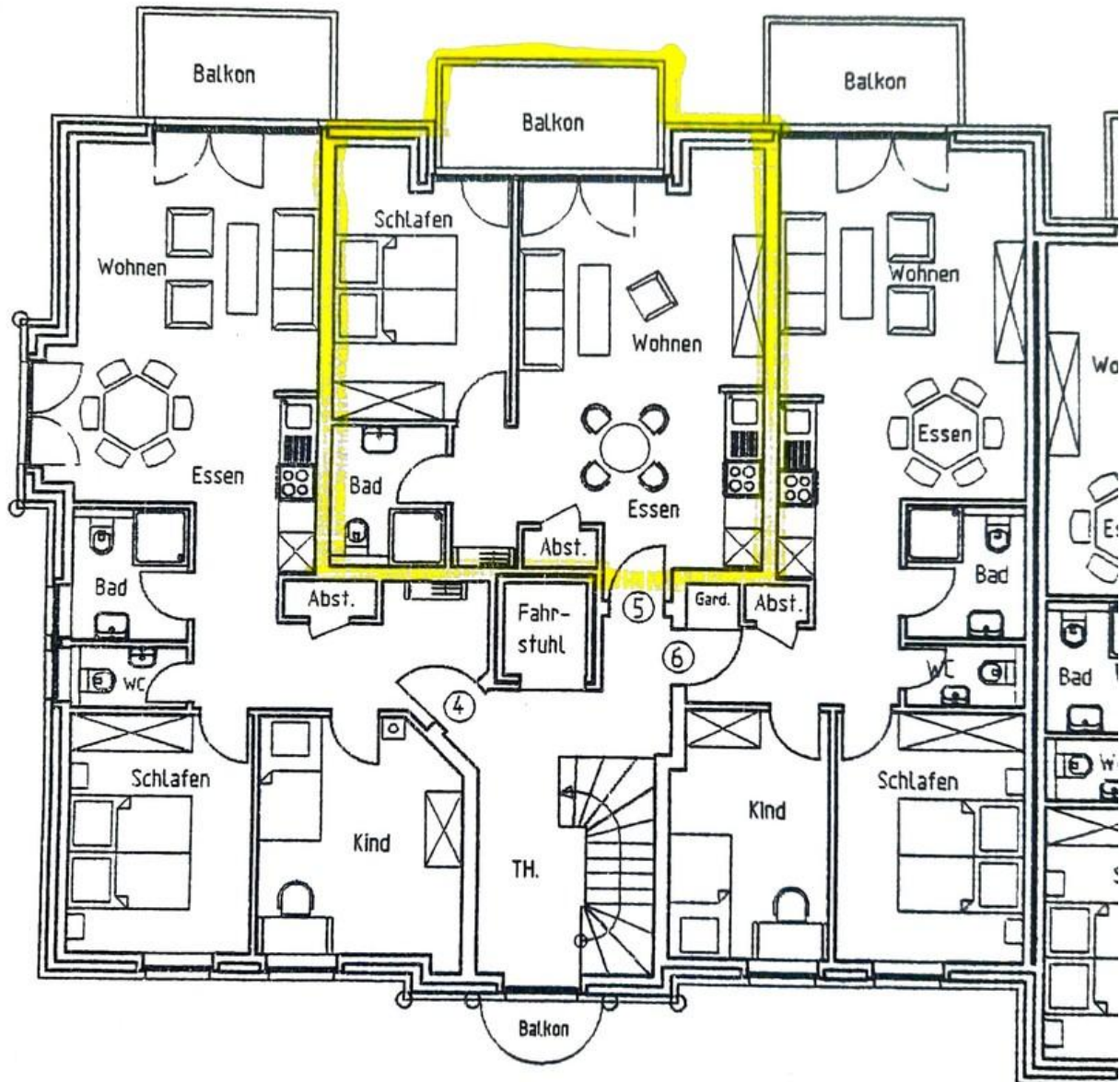
Luftbild Haus und Strand

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse

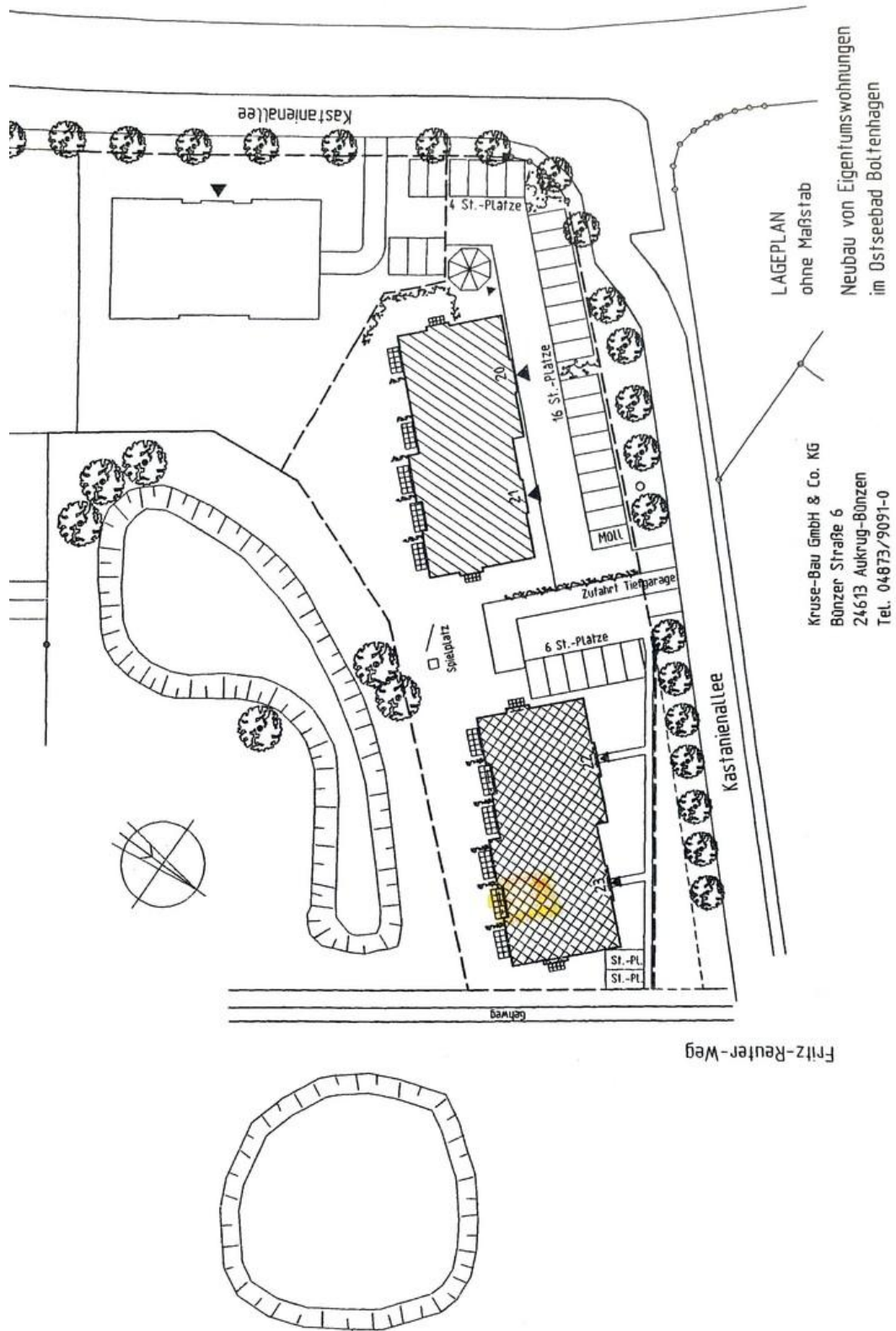


OBERGESCHOSS
ohne Maßstab

Generalunternehmer:
Kruse-Bau GmbH & Co. KG

Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Lageplan Haus

Exposé - Grundrisse

BRUNATA
METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 11.03.2020

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)	
Liegenschafts - Nr.	162/56194-C		
Adresse	Kastanienallee 22 - 23 23946 Boltenhagen		
Kundennummer	4011080		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2007		
Baujahr Anlagentechnik	2007		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A _W)	1248,00		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angaben).

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
Doberaner Weg 10
22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

11.03.2010
Datum

IA. *Janis Stode*
zertifizierter Gebäudeenergieberater
Unterschrift des Ausstellers

Exposé - Grundrisse

BRUNATA
METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m² · a)



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist - Wert kWh/(m² · a)
EnEV - Anforderungswert kWh/(m² · a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T W/(m² · K)
EnEV - Anforderungswert H_T W/(m² · K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Energiebedarf in kWh/(m ² · a) für			Gesamt in kWh/(m ² · a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

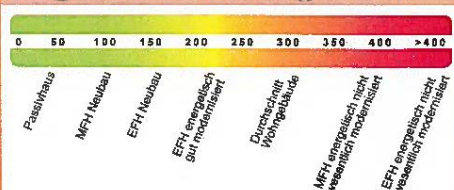
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:
☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zu den Vergleichswerten

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Exposé - Grundrisse

BRUNATA
METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 162/56194-C)

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
81 kWh/(m².a)



Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

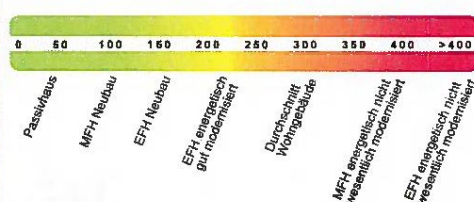
☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoff- menge* [kWh]	Anteil Warm- wasser* [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m² .a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warm- wasser	Kennwert
Erdgas H in m³	01.01.09	31.12.09	88.950,00	20.030,00	1,04	57	16	73
Erdgas H in m³	01.01.08	31.12.08	83.538,00	18.207,00	1,10	58	15	73
Erdgas H in m³	01.07.07	31.12.07	118.635,00	16.496,00	1,01	83	13	96
Durchschnitt								81

*Der Energieverbrauch verkürzter/verlängerter Abrechnungszeiträume wurde für 12 Monate rechnerisch ermittelt.

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchswert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m².a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchswert 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 zu den Vergleichswerten

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Rahmenbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energiebedarf – 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Energiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Exposé - Grundrisse

BRUNATA
METRONA

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

Gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude (Lg.-Nr.:162/56194-C)

Adresse Kastanienallee 22 - 23
23946 Bollenhagen

Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☐ sind möglich

☒ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummer:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m² · a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m² · a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m² · a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller:

Brunata Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
Doberaner Weg 10
22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

11.03.2010
Datum

Jan Stöck
i.A. Jan Stöck
zertifizierter Gebäudeenergieberater
Unterschrift des Ausstellers