

Exposé

Einfamilienhaus in Ziegendorf

Einfamilienhaus mit 230 m² Photovoltaikanlage - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-287200

Einfamilienhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger
Telefon: 0176 32515354

Hauptstraße 45
19372 Ziegendorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.404,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	3
Wohnfläche	134,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus mit Nebengebäude, dass ca. 1900 erbaut wurde und in den Neunzigern einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Das Anwesen erstreckt sich über eine Wohnfläche von großzügigen 134 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von 2404 m². Eine Nutzfläche von zusätzlichen 250 m² bietet vielseitige Möglichkeiten für individuelle Bedürfnisse. Das Dachgeschoss bietet eine zusätzliche mögliche Ausbaureserve von ca. 120 m². Zwei Räume im Erdgeschoss können ebenfalls nach den eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Das Haus präsentiert sich mit einem behaglichen Kaminofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich. Eine schöne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet alle Annehmlichkeiten für leidenschaftliche Hobbyköche. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine ca. 230 m² große Photovoltaikanlage, die im Jahr 2023 Brutto-Einnahmen von über 7700 Euro erzielt hat und somit nicht nur die Energieversorgung des Hauses unterstützt, sondern auch finanzielle Vorteile bietet.

Eine Junkers Heizung aus dem Baujahr 1991 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung des Hauses. Das Anwesen ist außerdem mit einem Carport sowie drei Garagen ausgestattet und bietet zusätzliche freie Parkplätze, was für ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge aller Art sorgt.

Diese Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernem Komfort und überzeugt mit einer guten Ausstattung sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, 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 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 und Nebengebäude befinden sich in der Hauptstraße 45 in Ziegendorf, was eine zentrale und gut erreichbare Lage innerhalb des Ortes bietet. Die direkte Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden.

Ziegendorf liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre idyllische Lage inmitten von Natur und ländlicher Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien und Naturfreunde. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A24 und den Bahnhof in der Stadt Parchim optimal, was sowohl Pendler als auch Reisende schätzen. Die umliegenden Städte wie Schwerin und Hamburg sind schnell erreichbar und bieten ein breites Angebot an kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt bietet die Makrolage von Ziegendorf eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Zentren.

Infrastruktur:
Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,76 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

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



Wir verkaufen Ihre Immobilie!

Exposé - Galerie



Ansicht nach Süden



Lage im Ort

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!



3D-Rundgang



Ansicht nach Süden

Exposé - Galerie



Ansicht nach Norden



Ansicht nach Osten

Exposé - Galerie



Ansicht nach Norden



Übersicht Grundstück

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Zufahrt Grundstück

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ofen



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschküche

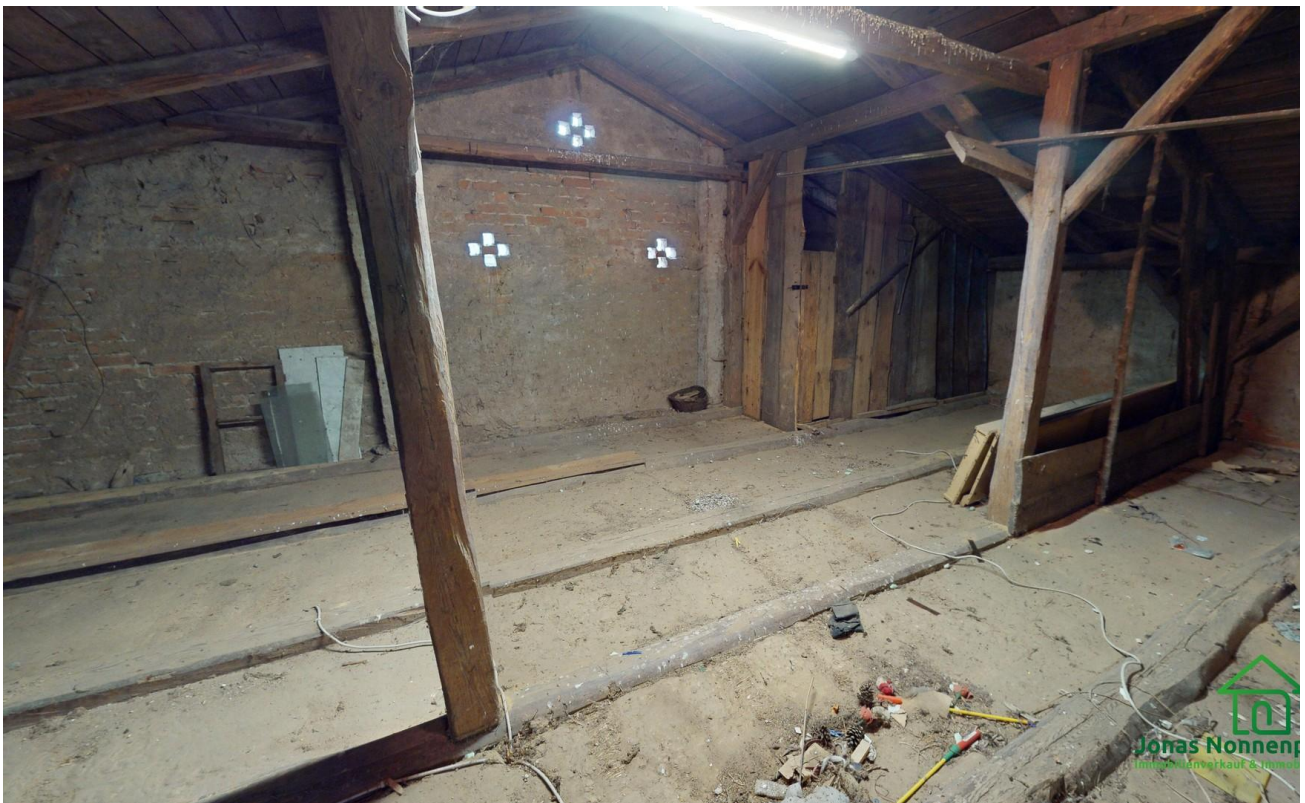


Windfang

Exposé - Galerie



Heizungsraum



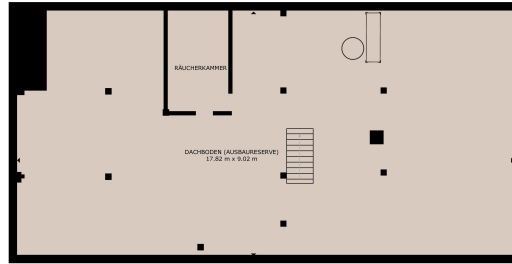
Dachboden (Ausbaureserve)

Exposé - Galerie



Dachboden (Ausbaureserve)

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Flächen:
Erdgeschoss: 134 m², Dachgeschoss: ca. 120 m² (Ausbaureserve)
INSGESAMT: 254 m²
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Registriernummer ²

MV-2024-004945577

Gültig bis: 18.02.2034

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 45, 19372 Ziegendorf		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	160,80 m ²	☒ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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

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)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

19.02.2024

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

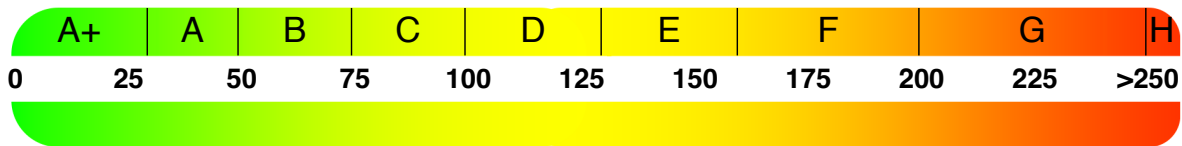
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2024-004945577
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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 GEG⁴

- ☐ 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

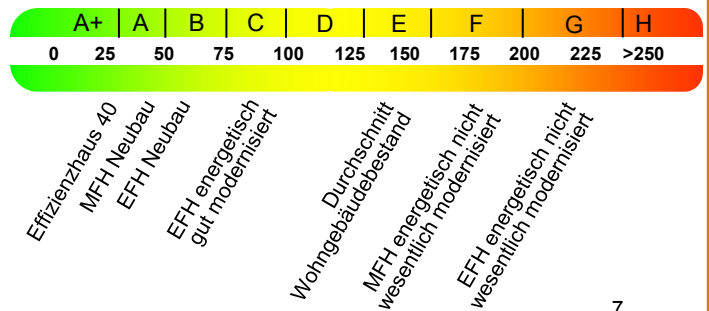
Art der erneuerbaren Energie ⁵ :	Anteil Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie ³ :	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

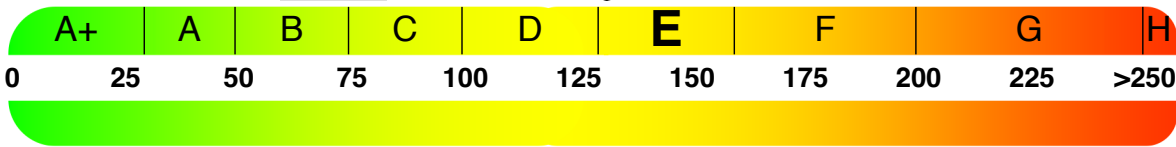
Registriernummer ² MV-2024-004945577
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **8,02** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **131,76 kWh/(m²a)**



45,74 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

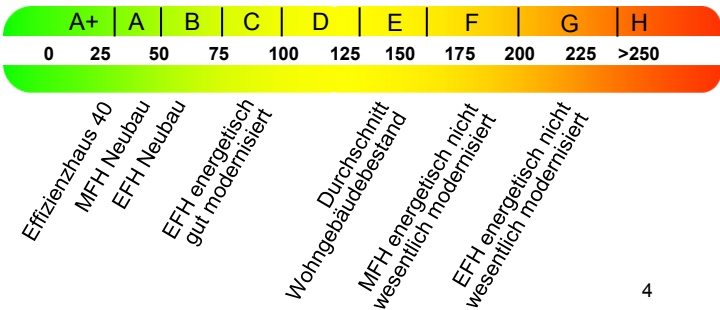
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

131,76 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.11.2020	31.10.2023	Flüssiggas	1,10	9707,52	0,00	9707,52	1,07
01.11.2020	31.10.2023	Stückholz	0,20	40800,00	0,00	40800,00	1,07
01.11.2020	31.10.2023	Warmwasserzuschlag	0,20	9648,00	9648,00	0	

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² MV-2024-004945577
(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
1	Heizkessel	Erneuerung des Heizkessels	☒	☒		
2	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	☒	☒		
3	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	☒	☒		
4	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
5	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	☒	☒		
6	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

Hauptstraße 45
19372 Ziegenderf

Kaufpreis

250.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus mit Nebengebäude, dass ca. 1900 erbaut wurde und in den Neunzigern einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Das Anwesen erstreckt sich über eine Wohnfläche von großzügigen 134 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von 2404 m². Eine Nutzfläche von zusätzlichen 250 m² bietet vielseitige Möglichkeiten für individuelle Bedürfnisse. Das Dachgeschoss bietet eine zusätzliche mögliche Ausbaureserve von ca. 120 m². Zwei Räume im Erdgeschoss können ebenfalls nach den eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Das Haus präsentiert sich mit einem behaglichen Kaminofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich. Eine schöne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet alle Annehmlichkeiten für leidenschaft-

liche Hobbyköche. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine ca. 230 m² große Photovoltaikanlage, die im Jahr 2023 Brutto-Einnahmen von über 7700 Euro erzielt hat und somit nicht nur die Energieversorgung des Hauses unterstützt, sondern auch finanzielle Vorteile bietet. Eine Junkers Heizung aus dem Baujahr 1991 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung des Hauses. Das Anwesen ist außerdem mit einem Carport sowie drei Garagen ausgestattet und bietet zusätzliche freie Parkplätze, was für ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge aller Art sorgt. Diese Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernem Komfort und überzeugt mit einer guten Ausstattung sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.



Das Einfamilienhaus und Nebengebäude befinden sich in der Hauptstraße 45 in Ziegendorf, was eine zentrale und gut erreichbare Lage innerhalb des Ortes bietet. Die direkte Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden. Ziegendorf liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre idyllische Lage inmitten von Natur und ländlicher Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien und Naturfreunde. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A24 und den Bahnhof in der Stadt Parchim optimal, was sowohl Pendler als auch Reisende schätzen. Die umliegenden Städte wie Schwerin und Hamburg sind schnell erreichbar und bieten ein breites Angebot an kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt bietet die Makrolage von Ziegendorf eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Zentren.

Wussten Sie schon?

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

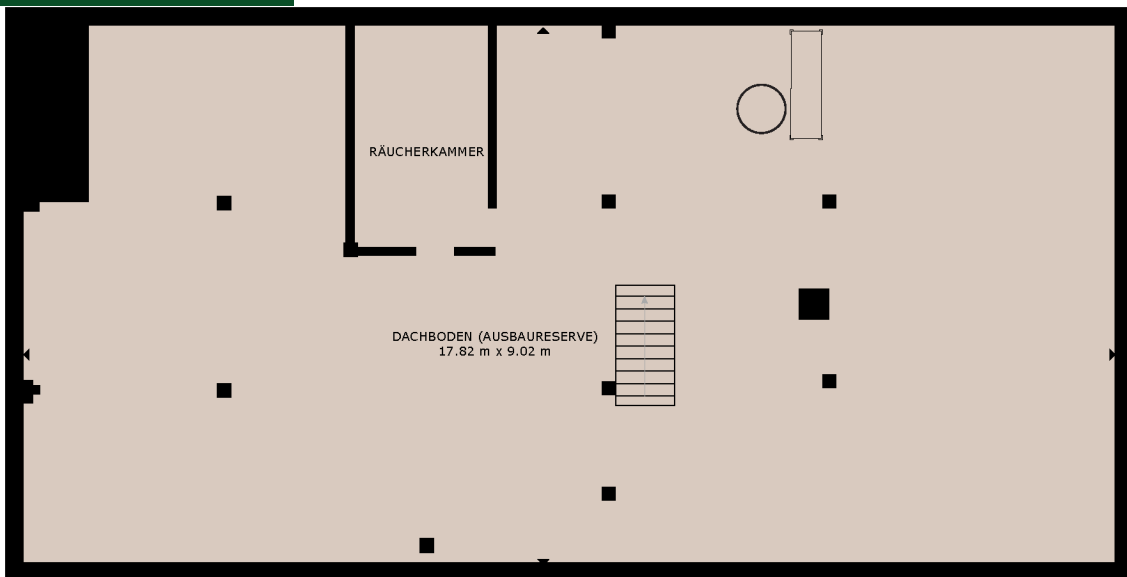


DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 134 m²
Grundstücksfläche	ca. 2404 m²
Nutzfläche	ca. 250 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Carport / Garage / Stellplätze	1/3/9
Baujahr / letzte Sanierung	ca. 1900/90iger
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	131,76 kwh/(m²+*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	25 MBit/s laut Telekom

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..

Grundriss



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Flächen:
 Erdgeschoss: 134 m², Dachgeschoss: ca. 120 m² (Ausbaureserve)
INSGESAMT: 254 m²
 Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen.



01. Straßenansicht

02. Lage im Ort

03. Terrasse mit Garten

04. Badezimmer

05. Gas-Heizung

06. Windfang





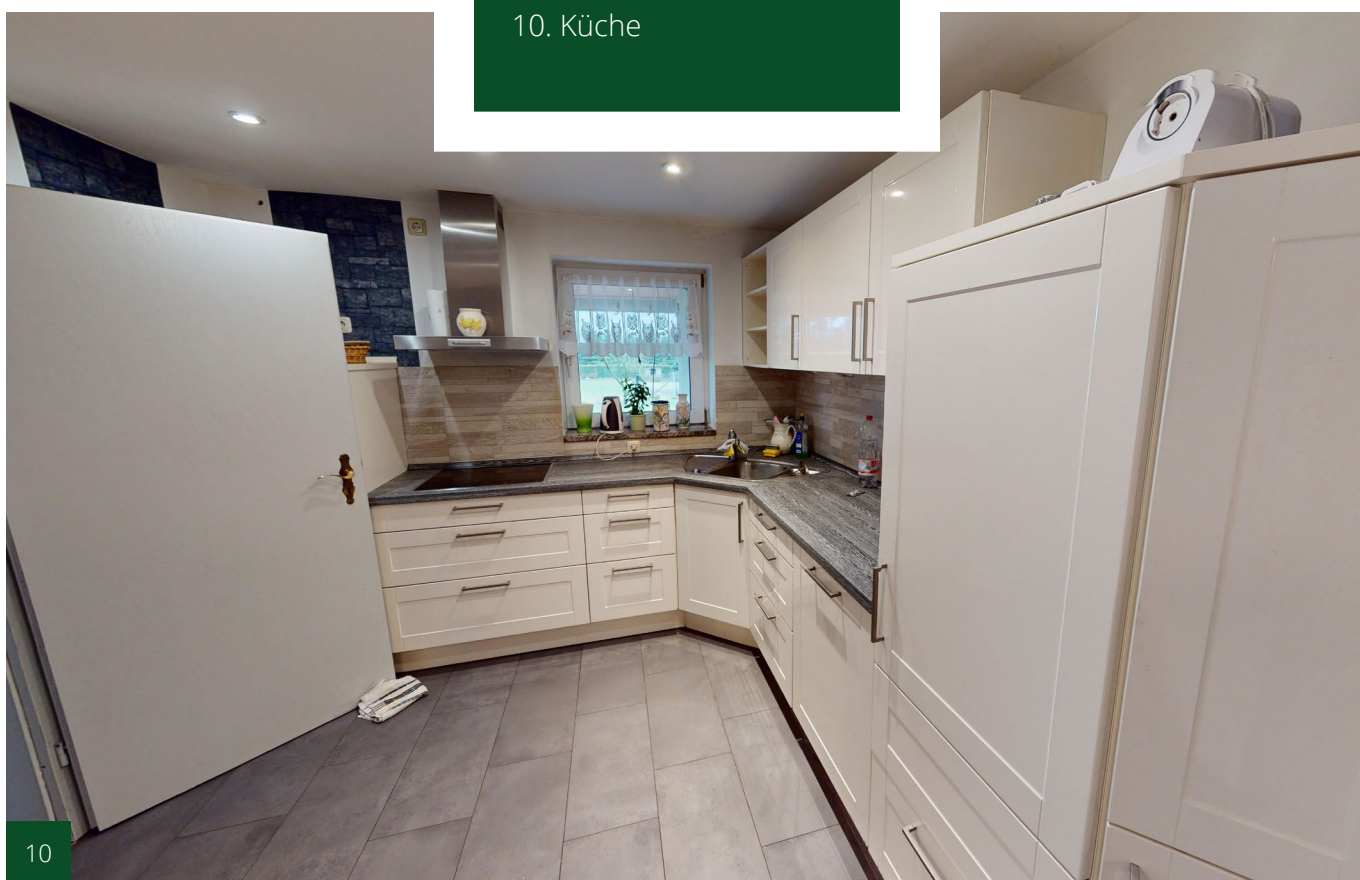
09



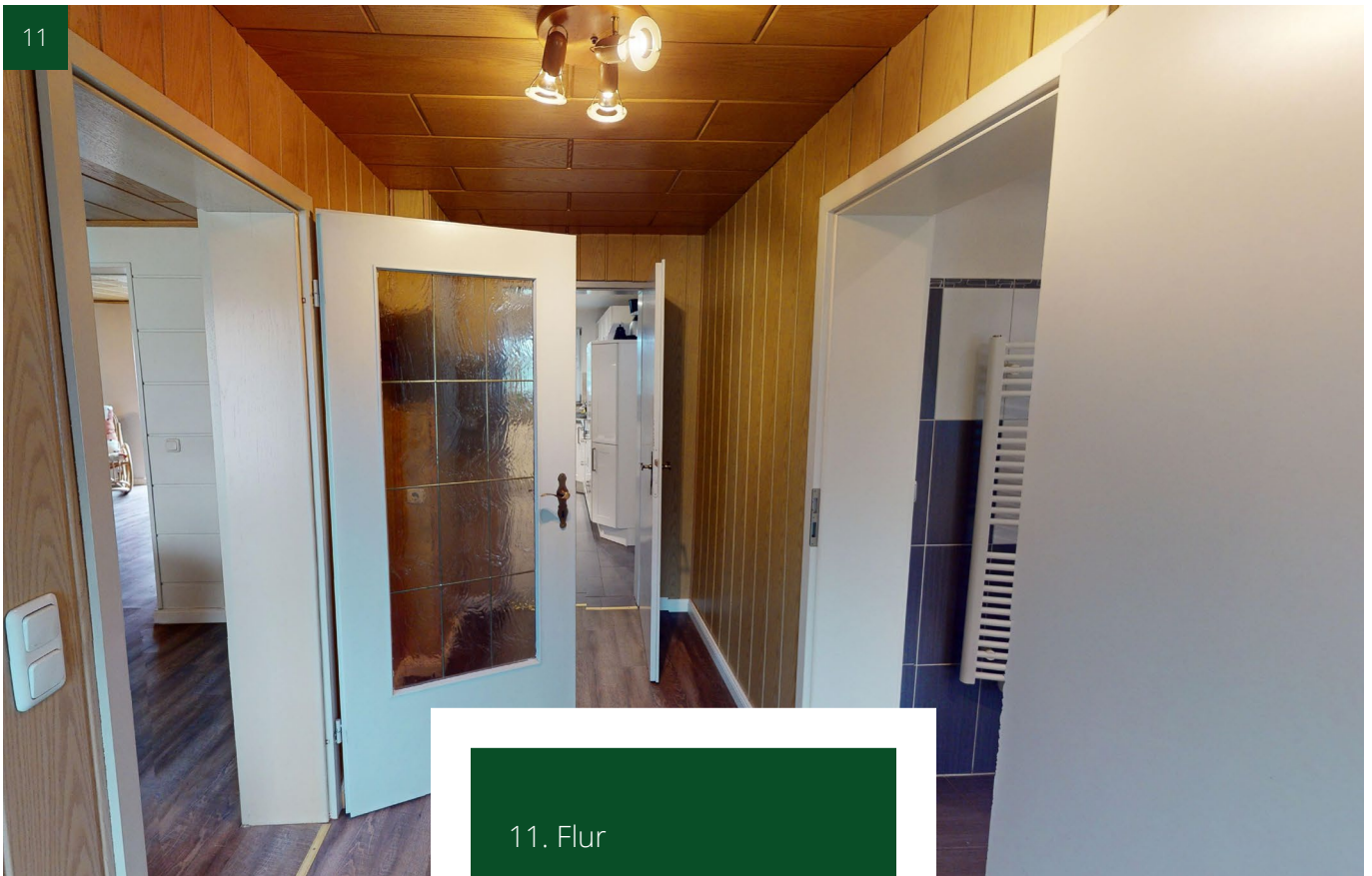
09. Schlafzimmer

10. Küche

10



11



11. Flur

12. Wackküche



12

13



13. Zimmer

14. Dachboden



14



Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

