

Exposé

Doppelhaushälfte in Milmersdorf

**Ruhige Lage mit ausreichend Platz für Dich und Deine
Träume - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-261153**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Silvio Pächnatz
Telefon: 0152 59517816

17268 Milmersdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.822,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anfragen und Angebote zur Übernahme des Verkaufs von Maklerunternehmen und Immobilienprofis sind nicht erwünscht!

Interessenten melden sich bitte per E-Mail oder per Telefon.

Anbieter: Herr S. Pächnatz

E-Mail: silvio.imnetz@gmx.de

Telefon: 0152 59 51 78 16

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, die Küche, das Wannenbad sowie der Flurbereich. Im Kellergeschoss steht ein Gästezimmer (mit separaten Zugang), eine Waschküche, ein Duschbad mit WC sowie genügend Abstellfläche zur Verfügung. Das Kellergeschoss hat genügend Abstellräume, die noch zu Wohnraum umgebaut werden kann.

Beheizt wird das im Jahr 1979 fertig gestellte Objekt mit einer Gas-Heizung (Brennwertkessel), die im Jahr 2014 eingebaut wurde.

Eine neue Dacheindeckung erfolgte im Jahr 2010.

Die Haustür wurde im 2007 erneuert.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelgarage und ein Geräteschuppen.

Die 1822 m² große Grundstücksfläche eignet sich um einen großen Erholungs- und Nutzgarten anzulegen, auch genügend Fläche zur Tierhaltung ist vorhanden.

Der Kaufpreis versteht sich als Angebot. Gegenangebote sind erwünscht.

Ausstattung

- 4 Zimmer zuzüglich 1 Gästezimmer im Souterrain
- Wohnzimmer mit Essbereich sowie Balkonzugang
- Balkon/Terrasse mit Gartenzugang
- Wannenbad (im Obergeschoss)
- Duschbad (im Untergeschoss)
- Küche
- 3 Abstellräume im Untergeschoss
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Trocknungsmöglichkeiten im Untergeschoss
- Heizraum mit zusätzlicher Abstellfläche im Untergeschoss
- 1 Doppelgarage
- 1 Geräteschuppen
- mehrere Obstbäume und Sträucher, als Erholungs- und Nutzgarten gestaltbar
- genügend Fläche zur Tierhaltung ist vorhanden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen nach Absprache. Interessenten melden sich bitte per E-Mail oder per Telefon.

E-Mail: silvio.imnetz@gmx.de

Telefon: 0152 59 51 78 16

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Die uckermärkische Gemeinde Milmersdorf liegt in einem wald- und seenreichen Gebiet zwischen den Städten Prenzlau, Joachimsthal und Templin. Das Gemeindegebiet reicht im Süden bis in die Schorfheide und hat Anteile am Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

Der größte See im Gemeindegebiet ist der Kölpinsee. Umgeben wird Milmersdorf von den Nachbargemeinden Gerswalde im Nordosten, Temmen- Ringenwalde im Südosten sowie Templin im Südwesten, Westen und Nordwesten (Quelle: Wikipedia).

Die umliegenden herrlichen Wälder und zahlreichen Seen laden zum Erforschen und Wandern ein. Im Ort befinden sich drei Einkaufsmärkte, ein Blumenladen, zwei Arztpraxen, eine Apotheke sowie eine Grundschule und eine Kindertagesstätte.

Weiterführende Schulen befinden sich u.a. im nahegelegenen Templin, die für die Schüler mit einem Schulbustransfer erreichbar sind.

Am Rande von Milmersdorf befindet sich eine Bahnstrecke mit Zugsanbindung. Hier kann man entweder in Richtung Templin oder in Richtung Eberswalde (Landkreis Barnim) fahren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	236,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Grundstückszufahrt



Grundstückszufahrt

Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich

Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich



Flurbereich

Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Treppe zum Keller

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Waschküche im Keller



Heizraum im Keller

Exposé - Galerie



Heizraum



Heizregler

Exposé - Galerie



Abstellkeller



Hofbereich

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hofbereich

Exposé - Galerie



Hofbereich



Garagen

Exposé - Galerie



Hofbereich



Garagen

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 04.07.2032

Registrierungsnummer: BB-2022-004141725

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED]	
Gebäudezahl?	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ¹	1979	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2014	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A _g)	124 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung ⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁴	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gebläsele Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" 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 Gebäudemembranfläche 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 Bedarf/Werbrauch 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Aia Sullivan
McKlaier GmbH Berlin
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.07.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² Nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragung
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

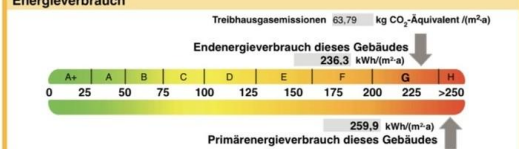
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: BB-2022-004141725

3

Energieverbrauch



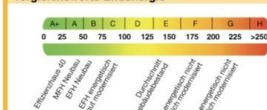
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **236,3 kWh(m²a)**

Verbrauchserschfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor	
09.12.2018	30.12.2019	Flüssiggas	1,1	28.984	5.217	23.767	1,05
31.12.2019	29.12.2020	Flüssiggas	1,1	27.708	4.987	22.720	1,1
30.12.2020	31.12.2021	Flüssiggas	1,1	30.327	5.458	24.868	0,99

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 betriebenen 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 Gebäudemembranfläche (A_g) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandsauflage, Warmwasser- oder Kühlaufschalte in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis