

# Exposé

## Ferienhaus in Boiensdorf

### Moderne Doppelhaushälfte mit Reetdach und Sauna an der Ostsee (Ferienhaus) - Käuferprovisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-305959**

#### Ferienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger  
Telefon: 0176 32515354

Mühlenblick 6  
23974 Boiensdorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumferienhaus im idyllischen Boiensdorf! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte mit Reetdach bietet alles, was Sie für entspannte Ferientage an der Ostsee benötigen. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 79 m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 460 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Ihre Familie und Freunde.

Lage:

Das Ferienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend Mühlenblick 6, nur wenige Gehminuten von der Ostseeküste entfernt. Die ruhige Umgebung und die malerische Landschaft bieten die ideale Kulisse für erholsame Ferien.

Ausstattung:

Ein Highlight dieses Ferienhauses ist der gemütliche Kaminofen im Wohnbereich, der für wohlige Wärme an kühleren Abenden sorgt. Entspannen Sie nach einem ereignisreichen Tag in Ihrer eigenen Sauna und tanken Sie neue Energie. Die moderne voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das geschmackvolle und hochwertig Mobiliar gehört ebenfalls zum Angebot. Fensterläden verleihen dem Haus nicht nur einen charmanten nordischen Flair, sondern sorgen auch für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Darüber hinaus verfügt jedes Fenster zusätzlich über Plissees. Genießen Sie das ganze Jahr über angenehme Temperaturen dank der Fußbodenheizung und der hochwertigen Vaillant Luft-Wärmepumpe aus dem Baujahr 2020. Energetisch ist das Gebäude auf dem neusten Stand und weist mit der Energieeffizienzklasse A einen exzellenten Energiebedarf aus.

Außenbereich:

Auf dem großzügigen Grundstück finden Sie ausreichend Platz zum Entspannen und Verweilen. Eine Terrasse lädt zum Grillen und Sonnenbaden ein. Von der Terrasse haben Sie einen unverbauten Blick auf eine schöne Wiese. Ein freier Parkplatz direkt auf dem Grundstück bietet bequeme Parkmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug. Ein kleines Gartenhäuschen bietet ausreichend Platz zum unterstellen von Gartengeräten und Fahrrädern.

Fazit:

Dieses charmante Ferienhaus vereint stilvolles Wohnen mit modernem Komfort und lädt zu unvergesslichen Ferien an der Ostsee ein. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir bieten auch die andere Haushälfte zum Verkauf an. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie sich für das gesamte Objekt interessieren.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, 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 № 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

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Mühlenblick in Boiensdorf. Sie liegt umgeben von weiteren Ferienhäusern und einigen Wohnhäusern. Die unmittelbare Umgebung ist von einer friedlichen Atmosphäre geprägt, perfekt für erholsame Ferien. Die Distanz zu den Nachbarn ist ausreichend, um Privatsphäre zu gewährleisten, während gleichzeitig eine angenehme Nachbarschafts Atmosphäre erhalten bleibt.

Boiensdorf ist eine malerische Gemeinde an der Küste Mecklenburg-Vorpommerns, eingebettet zwischen der Wismarer Bucht und dem Salzhaff. Das Ferienhaus profitiert von seiner Nähe zur Küste, nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Strandspaziergänge und maritime Aktivitäten. Die Umgebung ist von unberührter Natur geprägt, mit ausgedehnten Küstenlandschaften und idyllischen Fischerdörfern. In der Nähe befinden sich auch einige Attraktionen wie der Leuchtturm von Buk oder das Naturschutzgebiet "Salzhaff", die einen Besuch wert sind. Die nächstgelegene Stadt ist Wismar, bekannt für ihre mittelalterliche Altstadt und den Hafen, der zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. Boiensdorf bietet somit die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und Küstencharme für einen unvergesslichen Ferienaufenthalt.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## 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



Ansicht nach Nordosten



Ansicht nach Osten

# 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



Ansicht nach Süden

# Exposé - Galerie



Übersicht Lage



Übersicht Lage

# Exposé - Galerie



Übersicht Lage



Übersicht Grundstück



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit angrenzender Wiese



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit angrenzender Wiese



Terrasse

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna mit Dusche



Sauna

# Exposé - Galerie



Flur



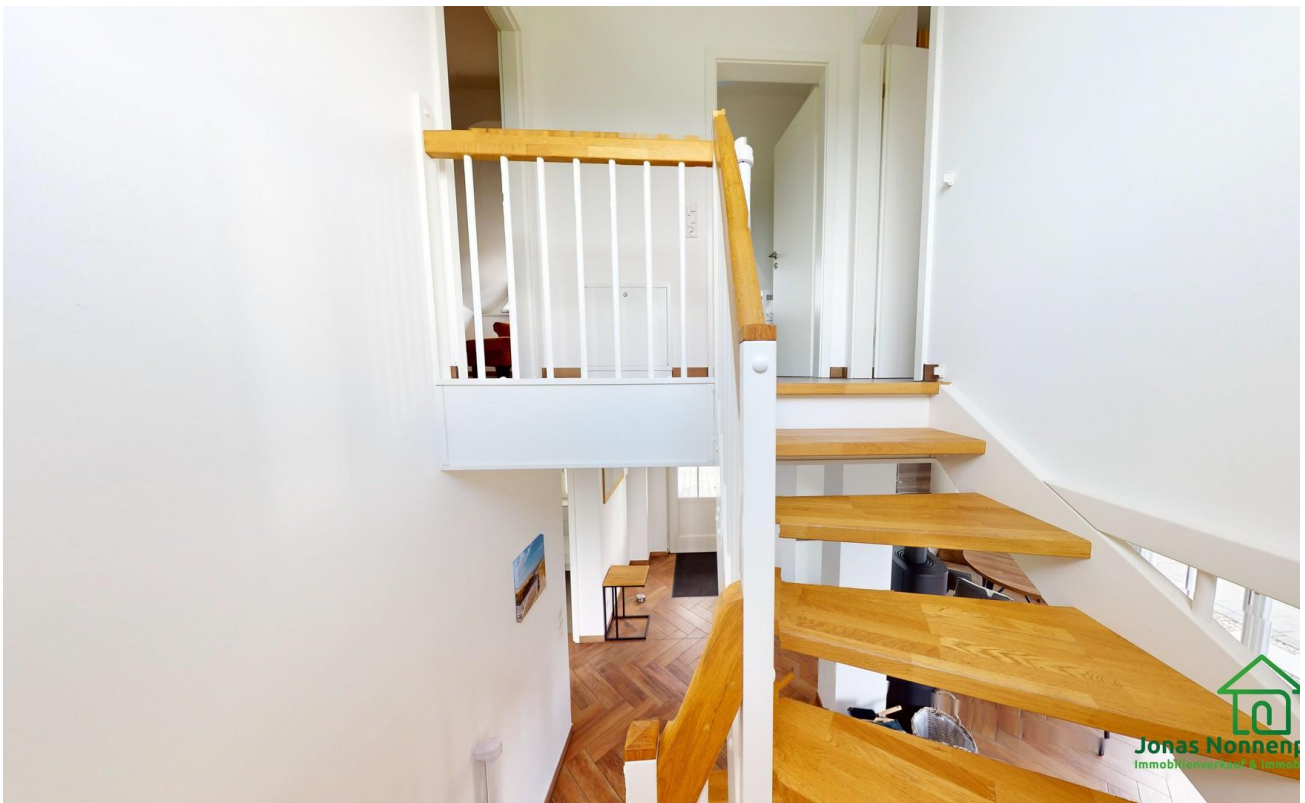
Gäste-WC



# Exposé - Galerie



HWR



Treppe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



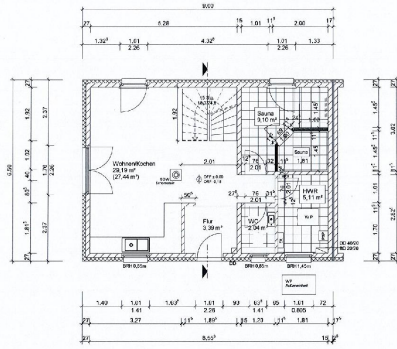
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

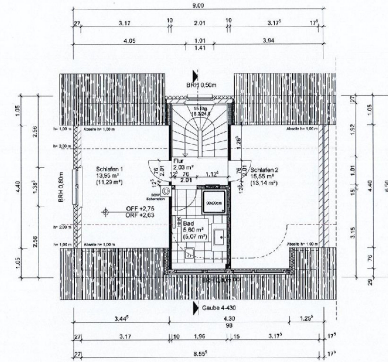


Badezimmer

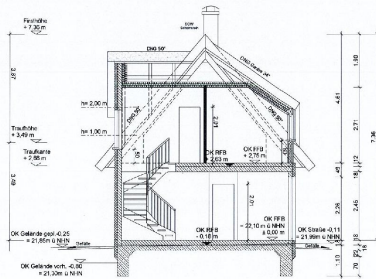
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

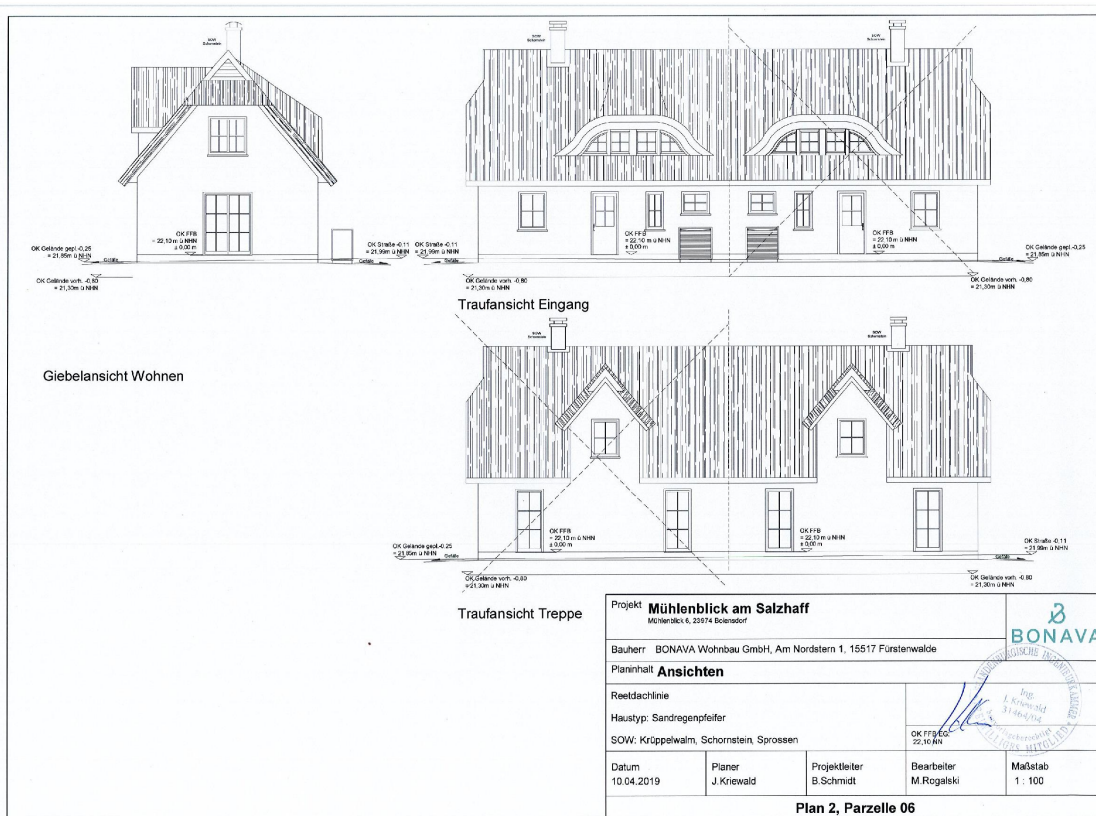


Schnitt

Wohnfläche: 78,61 m<sup>2</sup>  
Nutz- und Verkehrsfläche: 85,96 m<sup>2</sup>

Projekt <b>Mühlenblick am Salzhaff</b> Mühlenblick 6, 23574 Boizenburg		
Bauherr BONAVA Wohnbau GmbH, Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde		
Planinhalt <b>Grundrisse &amp; Schnitt</b>		
Reetdachlinie		
Haustyp: Sandregentpfeifer		
SOW: Krüppelwalm, Schornstein, Sprossen		
Datum 10.04.2019	Planer J. Kriewald	Projektleiter B. Schmidt
		Bearbeiter M. Rogalski
		Maßstab 1 : 100
<b>Plan 1, Parzelle 06</b>		

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

22.09.2030

Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2020-003355452

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Mühlenblick 6, 23974 Boiensdorf, OT Stove		
Gebäudeteil	Parzelle 6 - DHH Sandregenpfeifer		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	101,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme (WP)	Verwendung: Heizung, WW	
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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 beigefügt (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:

Bonava Deutschland GmbH

23.09.2020  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

11399/99

<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 nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

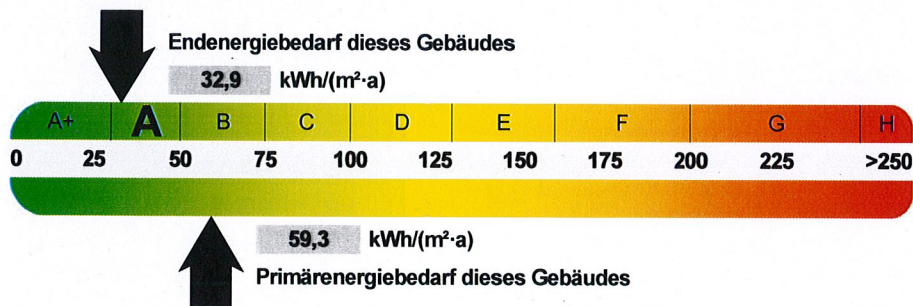
Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2020-003355452

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 22,5 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 59,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 60,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,37 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

32,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	95,0 %
			%
			%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

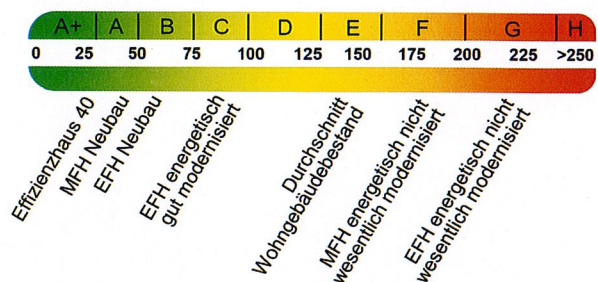
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# 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-2020-003355452

3

## Energieverbrauch



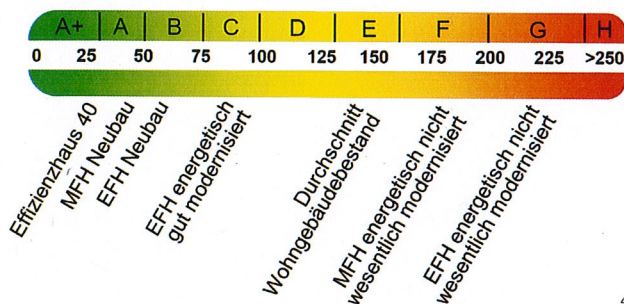
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

MV-2020-003355452

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

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Bonava Deutschland GmbH, Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Holtz

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

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 auch die sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^1$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

Doppelhaushälfte

Mühlenblick 6  
23974 Boiensdorf

Kaufpreis

490.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrem Traumferienhaus im idyllischen Boiensdorf! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte mit Reetdach bietet alles, was Sie für entspannte Ferientage an der Ostsee benötigen. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 79 m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 460 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Ihre Familie und Freunde. Das Ferienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend Mühlenblick 6, nur wenige Gehminuten von der Ostseeküste entfernt. Die ruhige Umgebung und die malerische Landschaft bieten die ideale Kulisse für erholsame Ferien. Ein Highlight dieses Ferienhauses ist der gemütliche Kaminofen im Wohnbereich, der für wohlige Wärme an kühleren Abenden sorgt. Entspannen Sie nach einem ereignisreichen Tag in Ihrer eigenen Sauna und tanken Sie neue Energie. Die moderne voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das geschmackvolle und hochwertig Mobiliar gehört ebenfalls zum Angebot. Fensterläden verleihen dem Haus nicht nur einen charmanten nordischen Flair, sondern sorgen auch für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Darüber hinaus

verfügt jedes Fenster zusätzlich über Plissees. Genießen Sie das ganze Jahr über angenehme Temperaturen dank der Fußbodenheizung und der hochwertigen Vaillant Luft-Wärmepumpe aus dem Baujahr 2020. Energetisch ist das Gebäude auf dem neusten Stand und weist mit der Energieeffizienzklasse A einen exzellenten Energiebedarf aus. Auf dem großzügigen Grundstück finden Sie ausreichend Platz zum Entspannen und Verweilen. Eine Terrasse lädt zum Grillen und Sonnenbaden ein. Von der Terrasse haben Sie einen unverbauten Blick auf eine schöne Wiese. Ein freier Parkplatz direkt auf dem Grundstück bietet bequeme Parkmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug. Eine kleines Gartenhäuschen bietet ausreichend Platz zum unterstellen von Gartengeräten und Fahrrädern. Dieses charmante Ferienhaus vereint stilvolles Wohnen mit modernem Komfort und lädt zu unvergesslichen Ferien an der Ostsee ein. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir bieten auch die andere Haushälfte zum Verkauf an. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie sich für das gesamte Objekt interessieren.



Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Mühlenblick in Boiensdorf. Sie liegt umgeben von weiteren Ferienhäusern und einigen Wohnhäusern. Die unmittelbare Umgebung ist von einer friedlichen Atmosphäre geprägt, perfekt für erholsame Ferien. Die Distanz zu den Nachbarn ist ausreichend, um Privatsphäre zu gewährleisten, während gleichzeitig eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre erhalten bleibt. Boiensdorf ist eine malerische Gemeinde an der Küste Mecklenburg-Vorpommerns, eingebettet zwischen der Wismarer Bucht und dem Salzhaff. Das Ferienhaus profitiert von seiner Nähe zur Küste, nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Strandspaziergänge und maritime Aktivitäten. Die Umgebung ist von unberührter Natur geprägt, mit ausgedehnten Küstenlandschaften und idyllischen Fischerdörfern. In der Nähe befinden sich auch einige Attraktionen wie der Leuchtturm von Buk oder das Naturschutzgebiet „Salzhaff“, die einen Besuch wert sind. Die nächstgelegene Stadt ist Wismar, bekannt für ihre mittelalterliche Altstadt und den Hafen, der zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. Boiensdorf bietet somit die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und Küstencharme für einen unvergesslichen Ferienaufenthalt.

Wussten Sie schon?

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



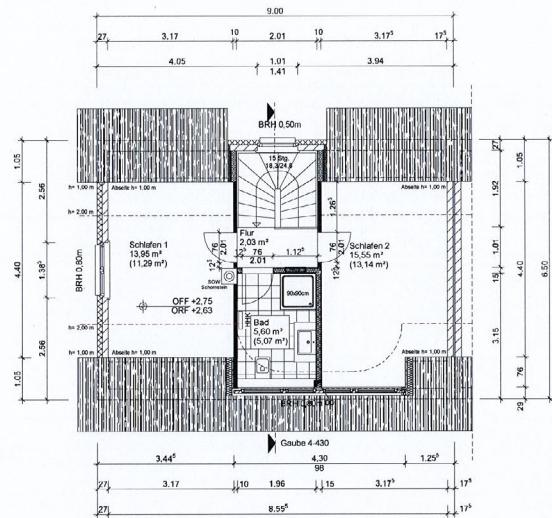
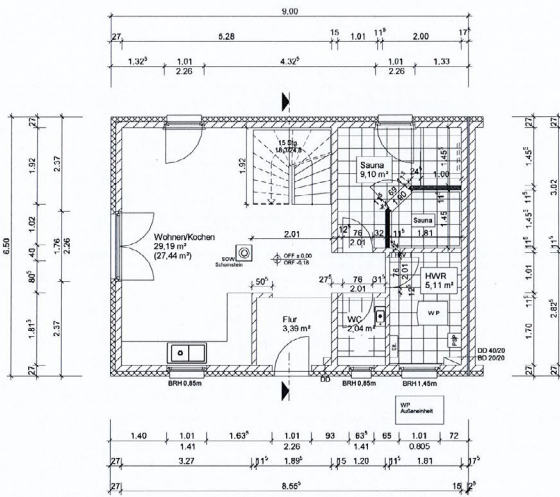
## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/1
Baujahr / letzte Sanierung	2020
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	32,90 kWh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	neuwertig
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-Wärmepumpe
Internetanschluss	100 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..

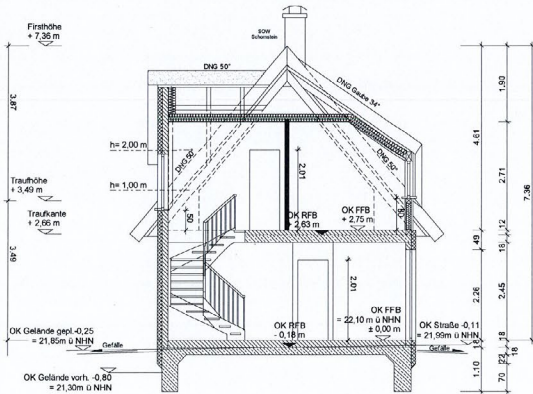


# Grundriss



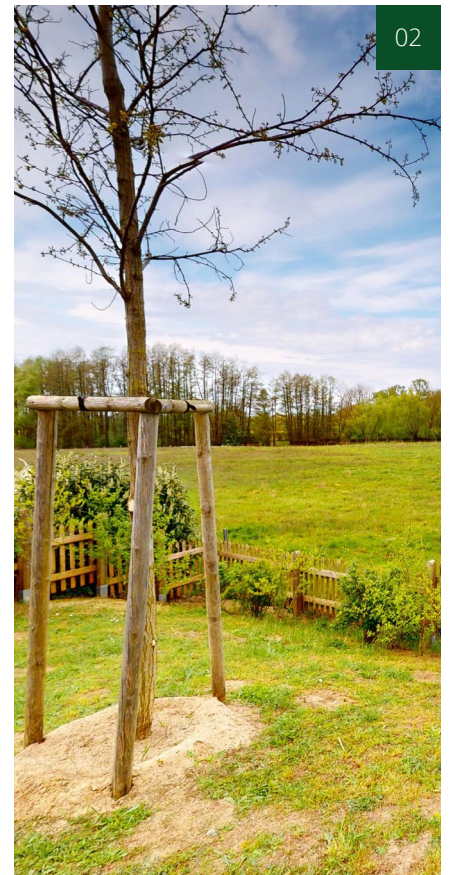
## Erdgeschoss

## Dachgeschoss



Wohnfläche: 78,61 m<sup>2</sup>  
Nutz- und Verkehrsfläche: 85,96 m<sup>2</sup>

Projekt <b>Mühlenblick am Salzhauff</b> Mühlenblick 6, 23974 Boiensdorf				
Bauherr <b>BONAVA Wohnbau GmbH</b> , Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde				
Planinhalt <b>Grundrisse &amp; Schnitt</b>				
Reetdachlinie				
Haustyp: Sandreggenpfeifer				
SOW: Krüppelwalm, Schornstein, Sprossen				
Datum 10.04.2019	Planer J.Kriewald	Projektleiter B.Schmidt	Bearbeiter M.Rogalski	Maßstab 1 : 100
<b>Plan 1, Parzelle 06</b>				



01. Straßenansicht

02. Garten

03. Garten mit Terrasse

04. Wohn- u. Esszimmer

05. Sauna

06. Sauna

04

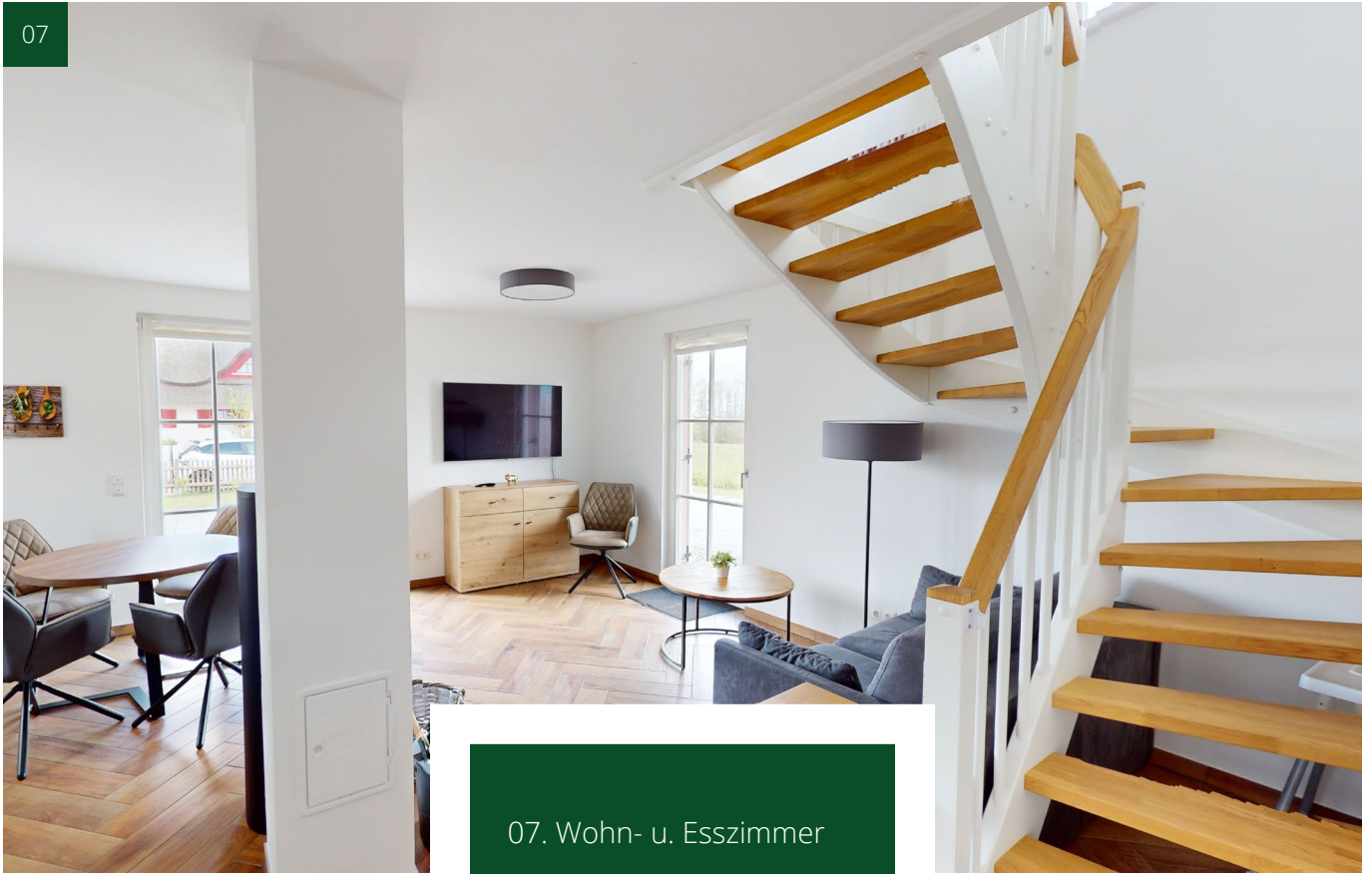


05



06

07



07. Wohn- u. Esszimmer

08. Wohn- u. Esszimmer



08



09. Eingangsbereich  
10. Küche



11



11. Schlafzimmer DG

12. Badezimmer DG



12

13



13. Schlafzimmer DG

14. Schlafzimmer DG



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)

