

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dobin am See OT Retgendorf

### **Einzigartiges Einfamilienhaus am Ostufer des Schweriner Sees mit Innenpool**



Objekt-Nr. **OM-306143**

### **Einfamilienhaus**

Verkauf: **661.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Daum  
Telefon: 03866 2989992

19067 Dobin am See OT Retgendorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.065,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, provisionsfrei direkt aus erster Hand, liegt in einer der schönsten Gegenden am Ostufer des Schweriner Sees. Es verbindet modernste Technik, gehobene Ausstattung und eine traumhafte Lage direkt in der Natur. Das Haus wurde stetig modernisiert und bietet ein Maximum an Komfort für anspruchsvolles Wohnen.

Höhepunkte des Hauses:

- **Ständige Modernisierung:** Regelmäßige Erneuerungen sichern den neuesten Stand der Technik: Gasheizung neu 2008 (2023 renoviert), neue Süd-West-Stahl-Alu-Glasfassade mit Raffstores im EG 2008, Solarthermie von 2009, PV von 2012 sorgen für nachhaltige und kostensparende Energieversorgung. Grünbeck-Wasserenthärter von 2013
- **Innenliegendes Schwimmbad:** Entspannen Sie das ganze Jahr über in Ihrem privaten Schwimmbad – Ihre eigene Wellness-Oase zu Hause.
- **IR-Wärmekabine:** Für zusätzliche Entspannung sorgt die moderne Infrarot-Wärmekabine.
- **Zwei Split-Klimaanlagen:** Diese garantieren auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima.
- **Große Garage für Wohnmobil:** Der großzügige Garagenplatz mit eigener Zufahrt ist ideal für Ihr Wohnmobil – perfekt für Reisefreunde.
- **Doppelcarport:** Neben der Garage stehen zwei weitere überdachte Stellplätze zur Verfügung.
- **Professionell gestalteter Garten:** Der Garten wurde von einem Gärtner fachmännisch angelegt und wird regelmäßig gepflegt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen.
- **Miele Einbauküche:** Die hochwertige Miele-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte macht Kochen zum Vergnügen und überzeugt durch erstklassige Qualität.
- **100 MBit DSL, LAN-Verkabelung im Haus:** Perfekte Anbindung für Homeoffice, Streaming und mehr – hier bleiben keine Wünsche offen.
- **Zwei Regenwasserzisternen (8 cbm):** Nachhaltige Wasserbewirtschaftung durch große Zisternen.
- **Keller beheizt**

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Energiedaten: Bedarfsausweis: Energiekennwert 105,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse D

## Lage

Der Schweriner See gehört zu den größten und schönsten Seen Deutschlands. Er bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen, Angeln oder Wandern. Die Nähe zum Wasser und zur Natur macht das Wohnen hier besonders attraktiv.

Die Umgebung ist geprägt von Ruhe und Naturverbundenheit, bietet aber zugleich eine hervorragende Anbindung an die Stadt Schwerin mit ihrem kulturellen und gastronomischen Angebot. Das berühmte Schweriner Schloss, malerische Altstadtgassen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Besonders schön ist der unverbaubarer Süd-West-Ausicht auf den Schweriner See, Pferdewiesen, Acker und Wald.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



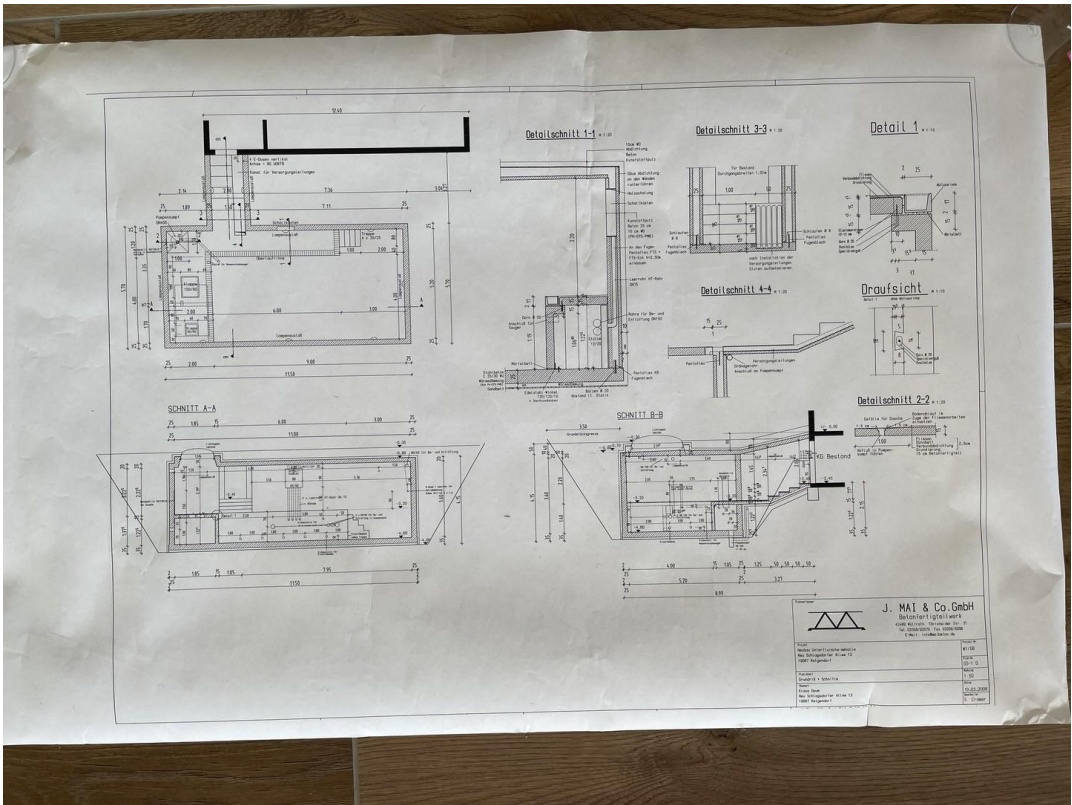
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

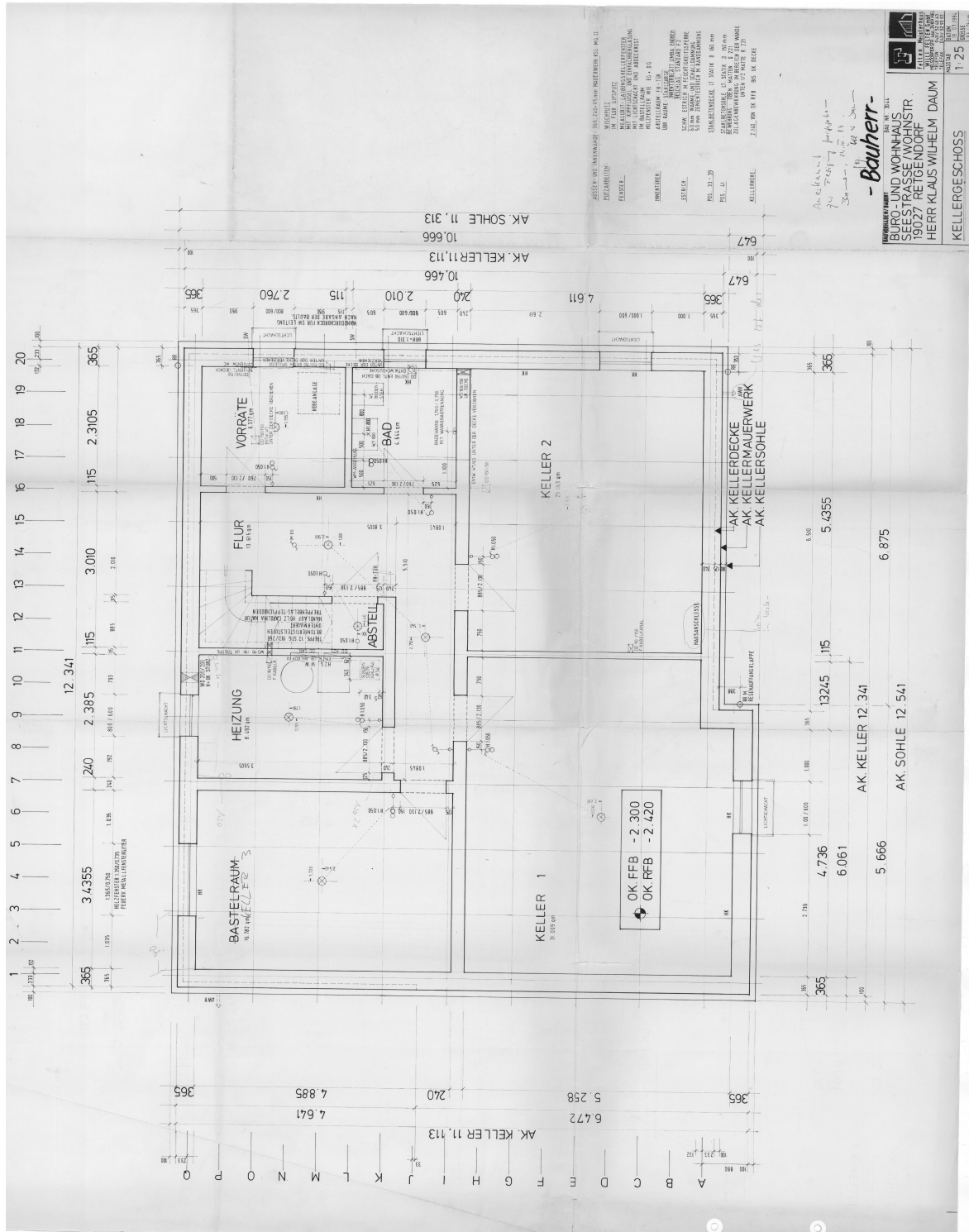


Pool-Bauplan





# Exposé - Grundrisse



**Bauherr-**  
 BÜRO UND WOHNLINDE  
 SEESTRASSE/WOHNSTR.  
 19027 RETGENDORF  
 HERR KLAUS WILHELM DAUM  
 KELLERGESCHOSS  
 1/25

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

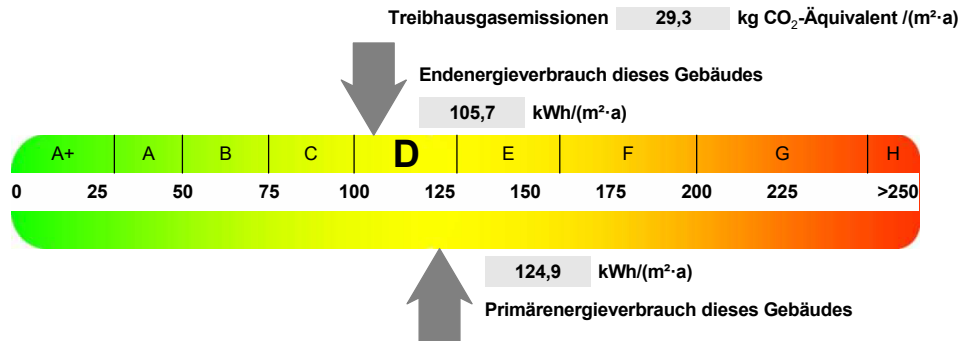
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

MV-2024-005239329

3

## Energieverbrauch



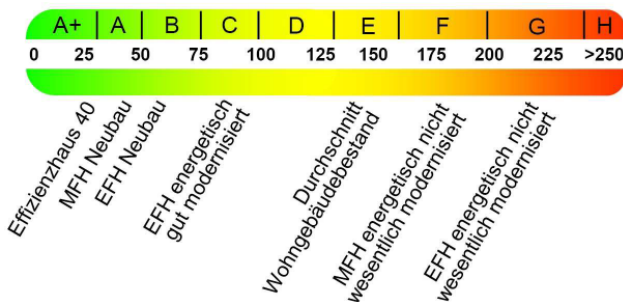
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	114243	10100	104143	1,06
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80	15075	—	15075	1,06

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 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 Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus