

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hagenow

**\*\*Ohne Makler\*\* Schönes Einfamilienhaus (DHH)**



Objekt-Nr. OM-309679

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **189.000 €**

19230 Hagenow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	921,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	160,10 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser gepflegtes, attraktives, zweistöckiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte im Zentrum von Hagenow steht wegen Umzug zum Verkauf.

In dieses Haus können Sie direkt, ohne zusätzliche Kosten für Makler oder Renovierungen, einziehen und den großzügigen Platz genießen.

Wir haben das Haus stets modernisiert, so ist z.B. die Heizungsanlage in 2020/21 komplett erneuert worden - somit ist die Energieklasse des Energieausweises natürlich auch erheblich besser.

Folgendes wurde investiert (neben den allgemeinen Schönheitsinvestitionen):

1995 Fassadensanierung

1997 Sanierung der Bäder

2002 Einbau isolierverglaster Fenster inkl. Außenjalousien

2004 Erneuerung des Schornsteinkopfes

2020/21 grundlegende Neugestaltung (Böden, Decken, versch. Malerarbeiten)

Neben fünfeinhalb hübschen Zimmern zählen zu der Immobilie zwei Badezimmer sowie weitere Gebäude zur Unterbringung von z.B. Motorrad, Gartengeräten oder sonstigem.

Zum Haus gehören außerdem ein Stellplatz, eine geräumige Garage und ein großer Kellerraum.

Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden steht ein sehr großer Teil des 921 Quadratmeter großen Grundstücks als wunderschöner Garten im hinteren Bereich, und somit nicht einsehbar, zur Verfügung und lädt ein zum Entspannen.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 189.000 Euro. Keine Maklergebühren - Verkauf von privat

Bitte beachten, dass die Empfehlung im Energieausweis zur Erneuerung der Heizung bereits durchgeführt worden - das Ergebnis wird daher natürlich noch besser sein

## Ausstattung

Das Haus kann von der privaten Seitenstraße oder von vorne betreten werden.

Man betritt den sehr geschmackvollen Flur von dem rechtsseitig zwei Zimmer abgehen, das Schlafzimmer und das Arbeitszimmer, welches mit einem offenen Durchgang viel Licht hereinlässt. Hierdurch ist auch der direkt Zugang zum großen Badezimmer gegeben von dem ein weiterer Raum abgeht, der momentan als Multifunktionsraum genutzt wird.

Am Ende des schönen Flurs befinden sich die Holztreppe nach oben und in den Keller, sowie die Ausgangstür zum hinteren Teil des Hauses als Zugang zu einer kleinen Terrasse, Garagenvorplatz, Garage, Abstellschuppen und dem großen Garten.

Im 1. Obergeschoß erwartet Sie ein hübsches Esszimmer von dem das helle Wohnzimmer, ein Bad mit Badewanne und die große Küche, die mit Einbauküche, Induktionskochfeld, Backofen mit Ausschub, Geschirrspülmaschine komplett ausgestattet ist, abgehen.

Eine Besonderheit ist, dass Sie vom Wohnzimmer direkt die Sonne auf - und untergehen sehen können mit teilweise wunderschönen Farbenspielen.

Beim Aufgang zum 2. Obergeschoß fühlt man sich wie in einem kleinen abgeschlossenen Bereich, der durch zwei Kinderzimmer (Spielzimmer und ein Schlafzimmer) genutzt wird und zwei Abstellräume.

Oberhalb des 2. OG befindet sich ein nicht genutzter Dachboden.

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Dieses schöne Haus bietet sich für Familien mit Kindern an und liegt im Zentrum von Hagenow.

Fußläufig entfernt gibt es Kindergärten, Schulen, Ärzte, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés. Ein paar Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Bibliothek, Museen und ein Krankenhaus sind ebenso in der Nähe gelegen.

Trotz der zentralen Lage bietet das Haus Ruhe und Entspannung durch den großen Garten und die hinten liegenden Grundstücksteile.

Verschiedene Erholungs- und Sportangebote erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Die Landeshauptstadt Schwerin ist ca. 25-30km entfernt und nach Hamburg sind es etwa 75-80km

Ein Busbahnhof und Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

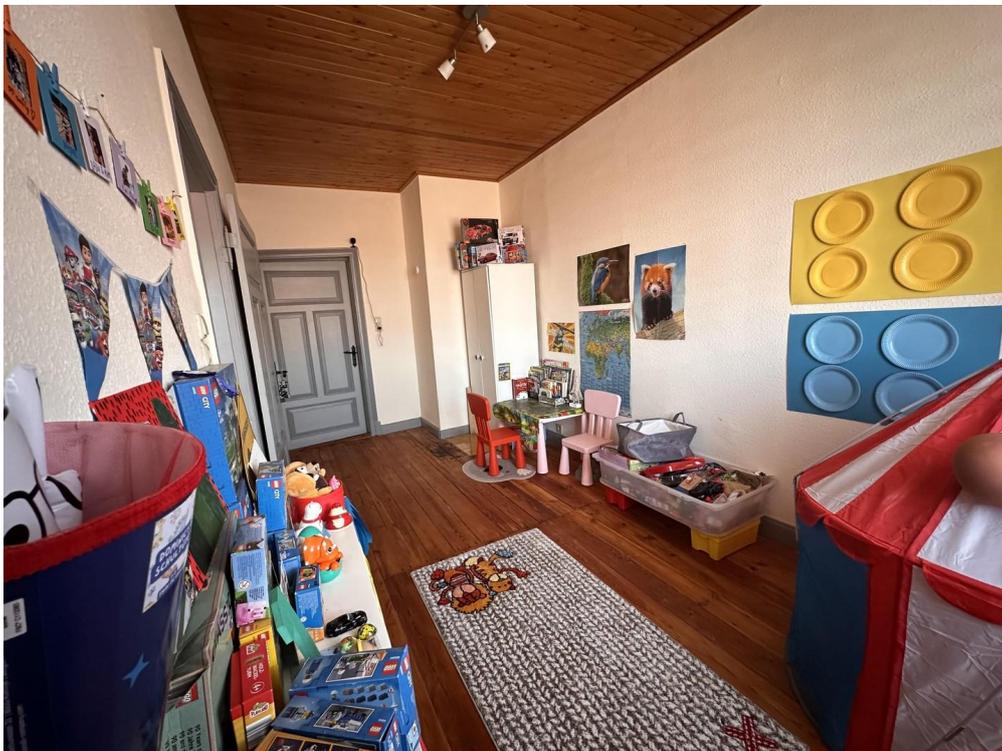
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



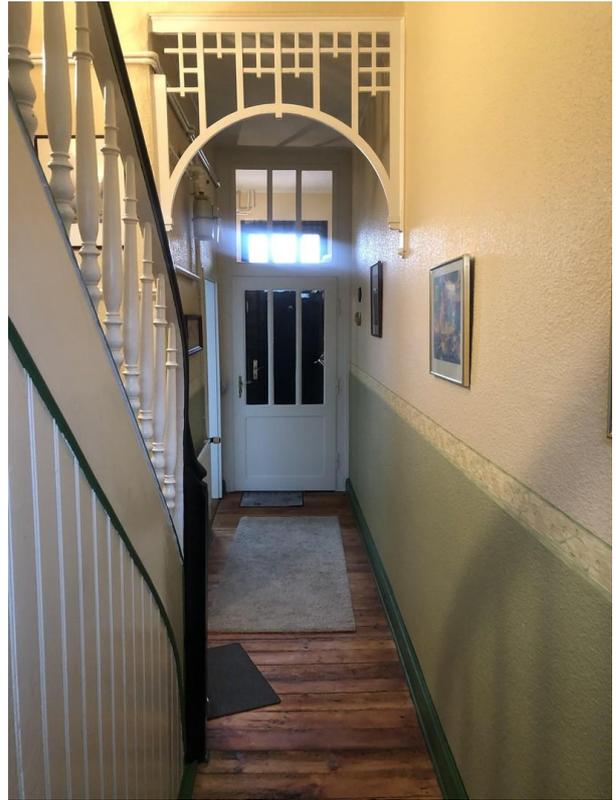
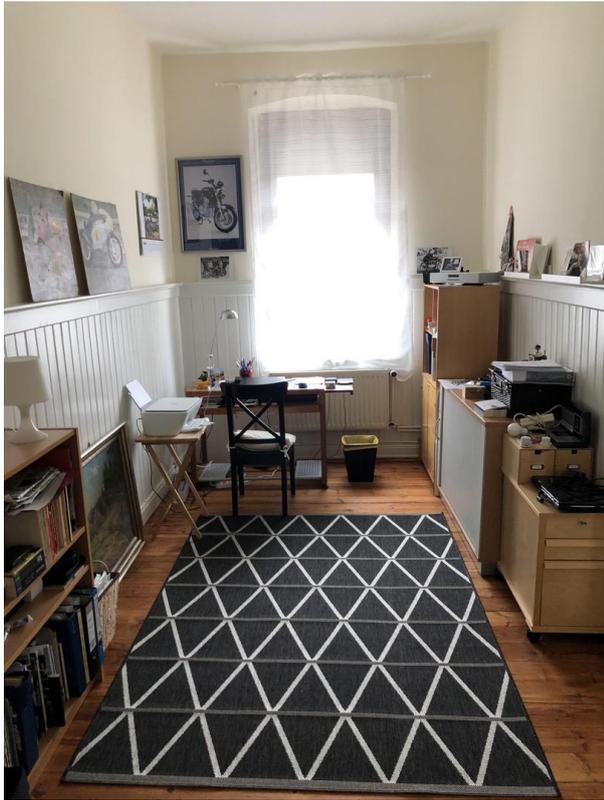
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



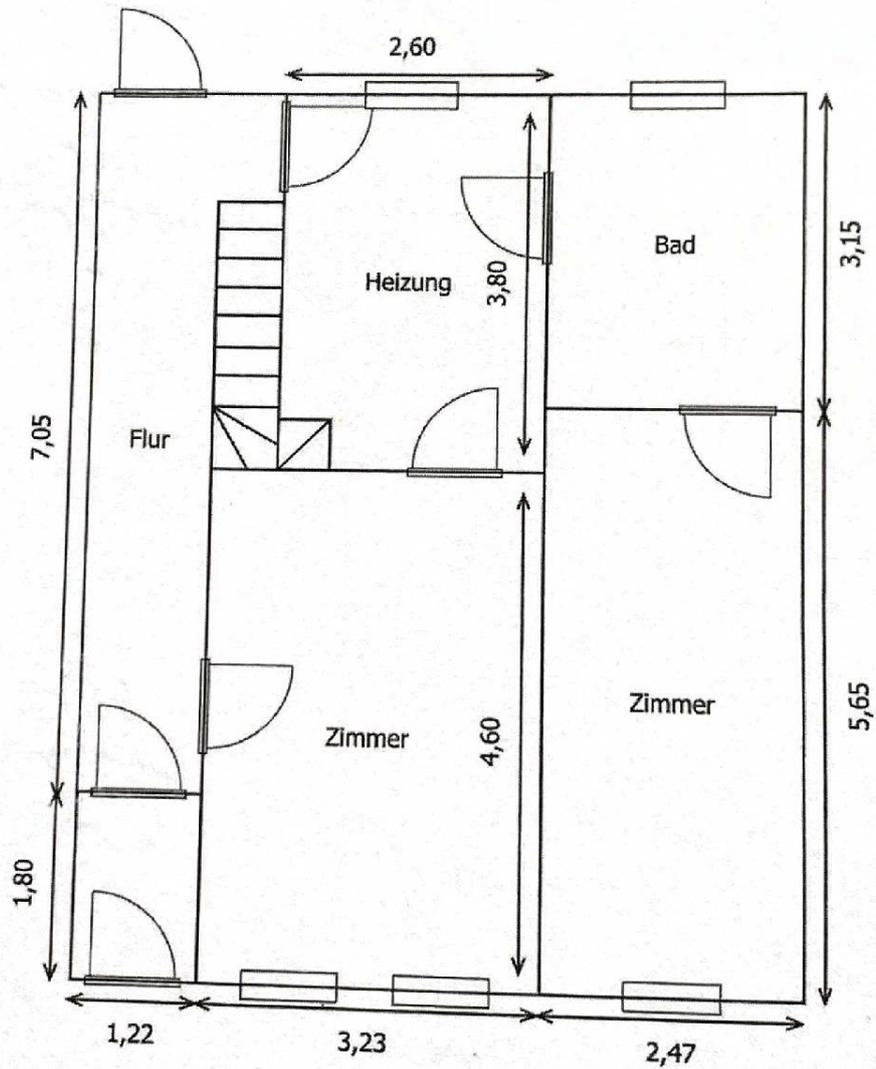
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

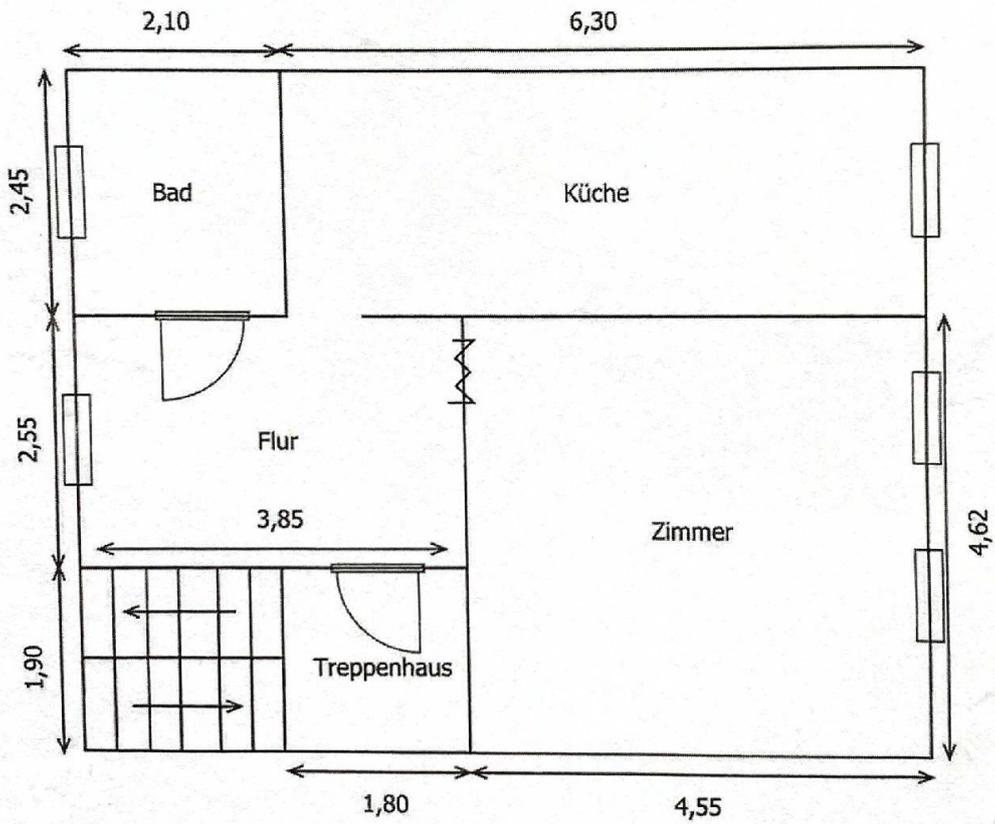


# Exposé - Grundrisse



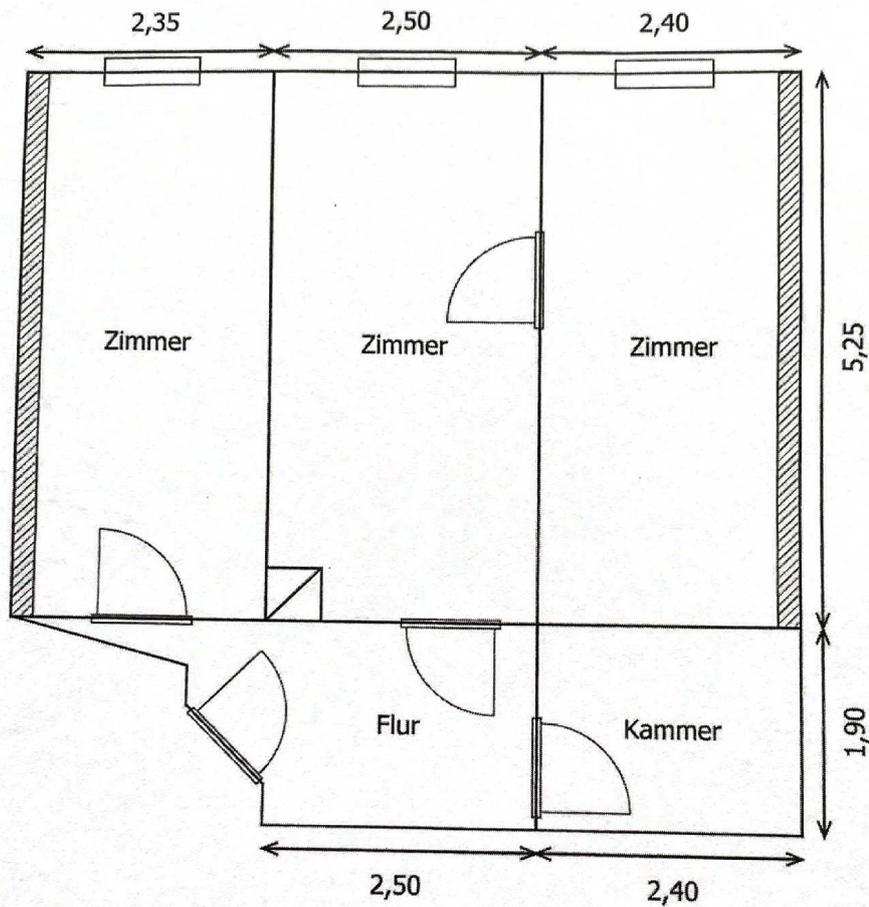
Mit Docutain erstellt

# Exposé - Grundrisse



Mit Docutain erstellt

# Exposé - Grundrisse



Mit Docutain erstellt

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

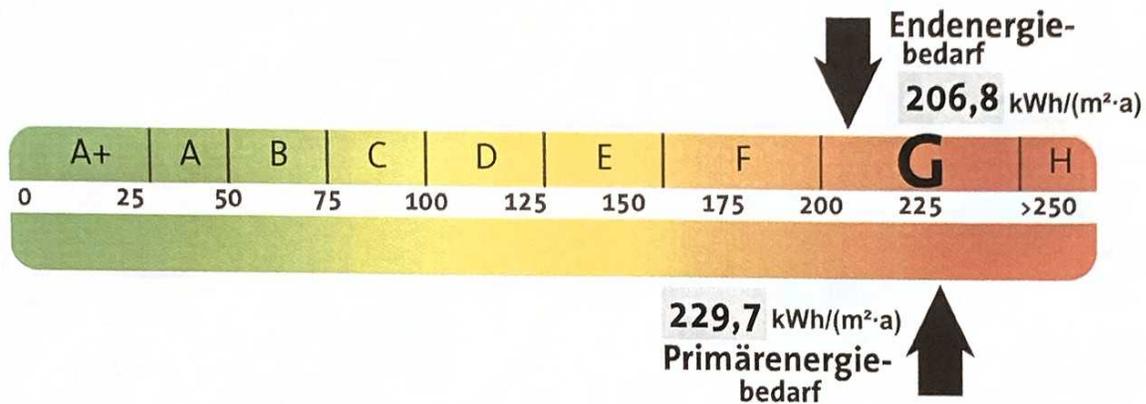
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2019-002946754

2

## Energiebedarf dieses Gebäudes



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Für Energiebedarfsrechnungen verwendete 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 bei Immobilienanzeigen]

206,8 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:  Deckungsanteil:  %  
Art:  Deckungsanteil:  %  
Art:  Deckungsanteil:  %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

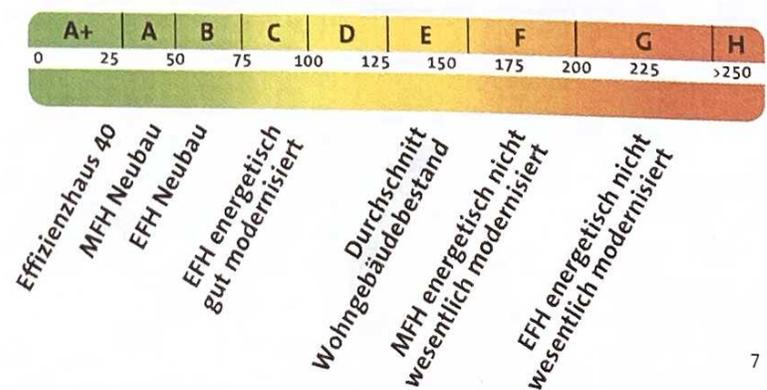
- Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

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

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

## 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