

# Exposé

## Einfamilienhaus in Plate

### Einfamilienhaus mit Garage und Garten - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-309749

### Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Am Radelsberg 67  
19086 Plate  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in der ruhigen Wohnlage von Plate, Am Radelsberg 67, bietet eine perfekte Mischung aus Wohnkomfort und Naturnähe. Erbaut im Jahr 1996, erstreckt sich die Wohnfläche über großzügige 128 m<sup>2</sup> und bietet genügend Platz für eine Familie, die das Leben im Grünen schätzt. Das Haus steht auf einem 735 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das mit einem gepflegten Garten und einem idyllischen Teich zum Entspannen einlädt. Eine sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet ideale Bedingungen für gesellige Abende im Freien.

Das Haus ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die alle Annehmlichkeiten für das tägliche Leben bietet. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in den kälteren Monaten. Die Junkers Gas-Heizung, die 2019 erneuert wurde, gewährleistet effizientes und zuverlässiges Heizen.

Neben der Wohnfläche verfügt das Haus über eine zusätzliche Nutzfläche von 40 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit weitere 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen. Eine Garage auf dem Grundstück bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug.

Der wunderschön angelegte Garten mit einem Teich ist ein Highlight dieser Immobilie. Er lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet eine ruhige Oase abseits des Alltags. Die angrenzende Terrasse ist der perfekte Ort für Grillabende oder ein Frühstück in der Morgensonne.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die den Charme eines gepflegten Gartens und die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage zu schätzen wissen. Mit moderner Ausstattung ist diese Immobilie eine seltene Gelegenheit in einer begehrten Lage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir empfehlen Ihnen, die Immobilie ganz unverbindlich vorab in unserem 3D-Rundgang zu besichtigen. Diesen finden Sie auf unserer Webseite: [www.nonnenprediger.de](http://www.nonnenprediger.de)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

Mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

[www.immobilien-nonnenprediger.de](http://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 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Plate, Am Radelsberg 67. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken aus. Hier genießen Sie eine naturnahe Lage, die gleichzeitig alle notwendigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Natur: Spazierwege an der Stör-Wasserstraße und kleine Wälder laden zu entspannten Spaziergängen ein, und der nahe gelegene Fluss bietet Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber.

Plate liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 10 Kilometer südlich von Schwerin, der Landeshauptstadt des Bundeslandes. Diese Lage verbindet die Vorteile einer ruhigen, ländlichen Wohnlage mit der Nähe zu einer größeren Stadt. Schwerin bietet eine breite Palette an kulturellen, gastronomischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung von Plate ist gut: Über die Bundesstraße B106 und die Autobahn A14 ist die Region hervorragend vernetzt, was schnelle Verbindungen nach Schwerin, Wismar und in andere Teile Mecklenburg-Vorpommerns ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler und Reisende ohne Auto gut angebunden sind.

Diese Lage bietet sowohl eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen Umgebung als auch die Möglichkeit, schnell in die lebendigere städtische Umgebung von Schwerin zu gelangen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## 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

# Exposé - Galerie



Lage im Ort



Lage im Ort

# 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!



Ansicht nach Nordosten

# Exposé - Galerie



Übersicht Grundstück



Garten mit Teich

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garage



Eingang

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Essbereich



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

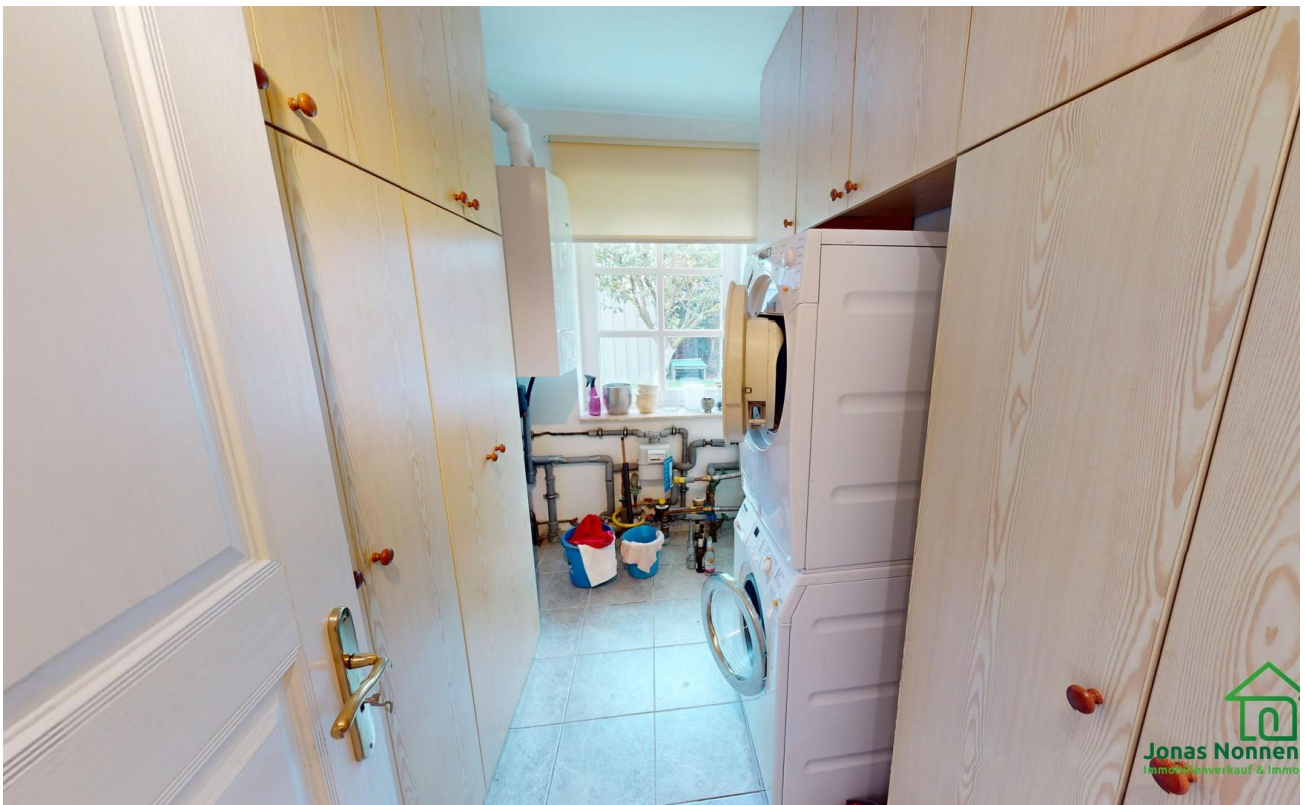


Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad



HWR

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Flur

# Exposé - Galerie



Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



FLÄCHEN  
ERDGESCHOSS: 128 m<sup>2</sup>  
AUSBAURESERVE DACHGESCHOSS: ca. 50 m<sup>2</sup>  
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen.

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 14.08.2034

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2024-005269932

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Am Radelsberg 67, 19086 Plate		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	153,60 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input 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 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

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 gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel: 02633-4729016

15.08.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

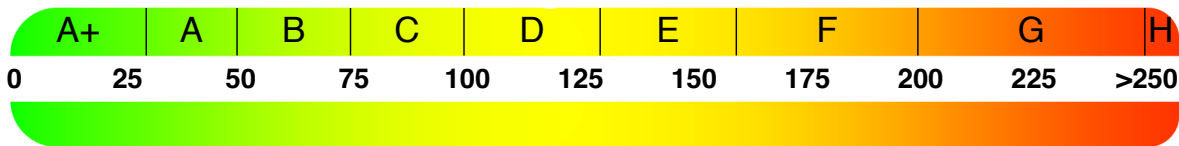
Registriernummer <sup>2</sup> MV-2024-005269932

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</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><sup>3</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 GEG<sup>4</sup>
  - 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

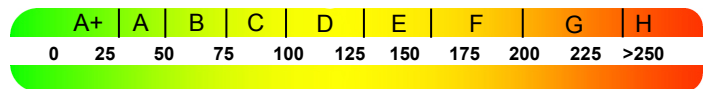
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>8</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>8</sup> aller Anlagen <sup>9</sup> :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>8</sup> :
<input type="text"/>	%
<input type="text"/>	%
Summe <sup>8</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2024-005269932

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

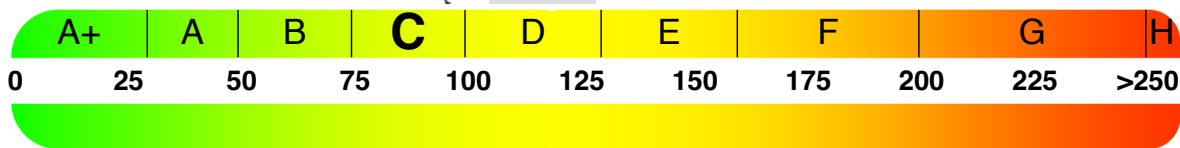
## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23,03** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**95,95 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



**105,54 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

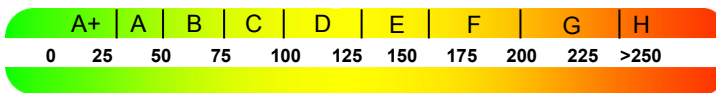
**95,95**

**kWh/(m<sup>2</sup>a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2021	31.05.2024	Erdgas	1,10	39824,32	7168,38	32655,95	1,14

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4

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.

<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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2024-005269932

(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	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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)

<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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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.

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



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

Am Radelsberg 67  
19086 Plate

Kaufpreis

345.000 €

Für den Käufer

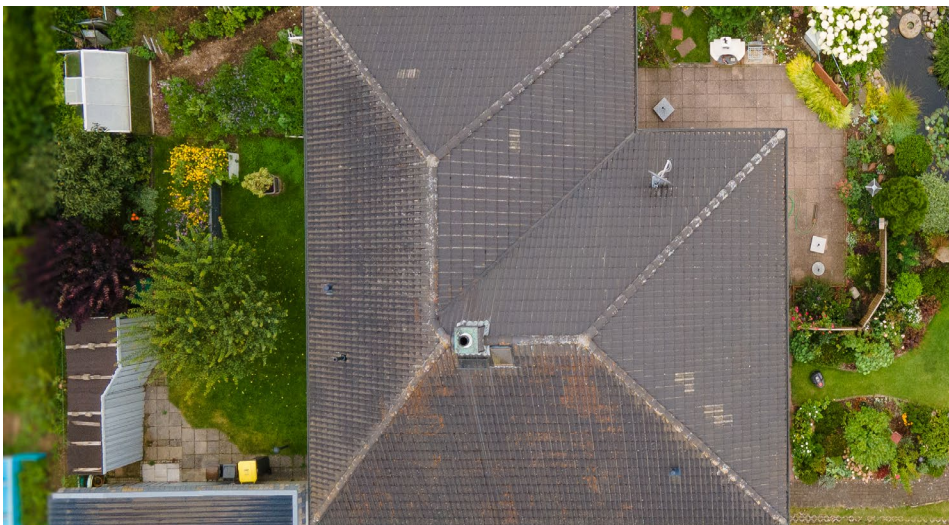
provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Dieses charmante Einfamilienhaus in der ruhigen Wohnlage von Plate, Am Radelsberg 67, bietet eine perfekte Mischung aus Wohnkomfort und Naturnähe. Erbaut im Jahr 1996, erstreckt sich die Wohnfläche über großzügige 128 m<sup>2</sup> und bietet genügend Platz für eine Familie, die das Leben im Grünen schätzt. Das Haus steht auf einem 735 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das mit einem gepflegten Garten und einem idyllischen Teich zum Entspannen einlädt. Eine sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet ideale Bedingungen für gesellige Abende im Freien. Das Haus ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die alle Annehmlichkeiten für das tägliche Leben bietet. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in den kälteren Monaten. Die Junkers Gas-Heizung, die 2019 erneuert wurde, gewährleistet effizientes und zuverlässiges Heizen. Neben der Wohnfläche verfügt das Haus über

eine zusätzliche Nutzfläche von 40 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit weitere 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen. Eine Garage auf dem Grundstück bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug. Der wunderschön angelegte Garten mit einem Teich ist ein Highlight dieser Immobilie. Er lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet eine ruhige Oase abseits des Alltags. Die angrenzende Terrasse ist der perfekte Ort für Grillabende oder ein Frühstück in der Morgensonne. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die den Charme eines gepflegten Gartens und die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage zu schätzen wissen. Mit moderner Ausstattung ist diese Immobilie eine seltene Gelegenheit in einer begehrten Lage. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Plate, Am Radelsberg 67. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken aus. Hier genießen Sie eine naturnahe Lage, die gleichzeitig alle notwendigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Natur: Spazierwege an der Stör-Wasserstraße und kleine Wälder laden zu entspannten Spaziergängen ein, und der nahe gelegene Fluss bietet Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber. Plate liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 10 Kilometer südlich von Schwerin, der Landeshauptstadt des Bundeslandes. Diese Lage verbindet die Vorteile einer ruhigen, ländlichen Wohnlage mit der Nähe zu einer größeren Stadt. Schwerin bietet eine breite Palette an kulturellen, gastronomischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung von Plate ist gut: Über die Bundesstraße B106 und die Autobahn A14 ist die Region hervorragend vernetzt, was schnelle Verbindungen nach Schwerin, Wismar und in andere Teile Mecklenburg-Vorpommerns ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler und Reisende ohne Auto gut angebunden sind. Diese Lage bietet sowohl eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen Umgebung als auch die Möglichkeit, schnell in die lebendigere städtische Umgebung von Schwerin zu gelangen.

[www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

Wussten Sie schon?

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



## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 735 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	0/1/3
Baujahr / letzte Sanierung	1996
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	95,95 kwh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	250 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



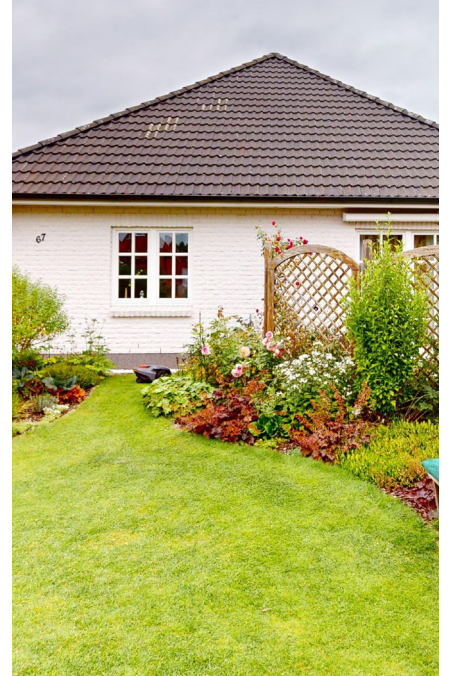
Erdgeschoss

FLÄCHEN  
ERDGESCHOSS: 128 m<sup>2</sup>  
AUSBAURESERVE DACHGESCHOSS: ca. 50 m<sup>2</sup>  
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen.

01



02



03

01. Straßenansicht

02. Garten

03. Garten mit Terrasse

04. Wohn- u. Esszimmer

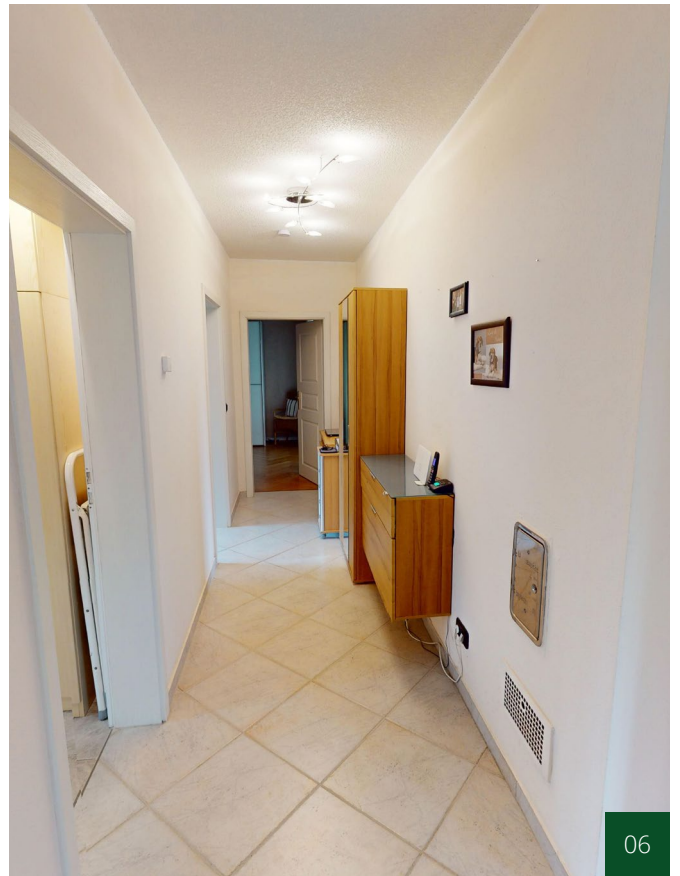
05. Gäste-WC

06. Flur

04



05



06

07



07. Wohnzimmer

08. Wohnzimmer



08

09



09. Kinderzimmer

10. Schlafzimmer

10



11



11. Badezimmer  
12. Badezimmer

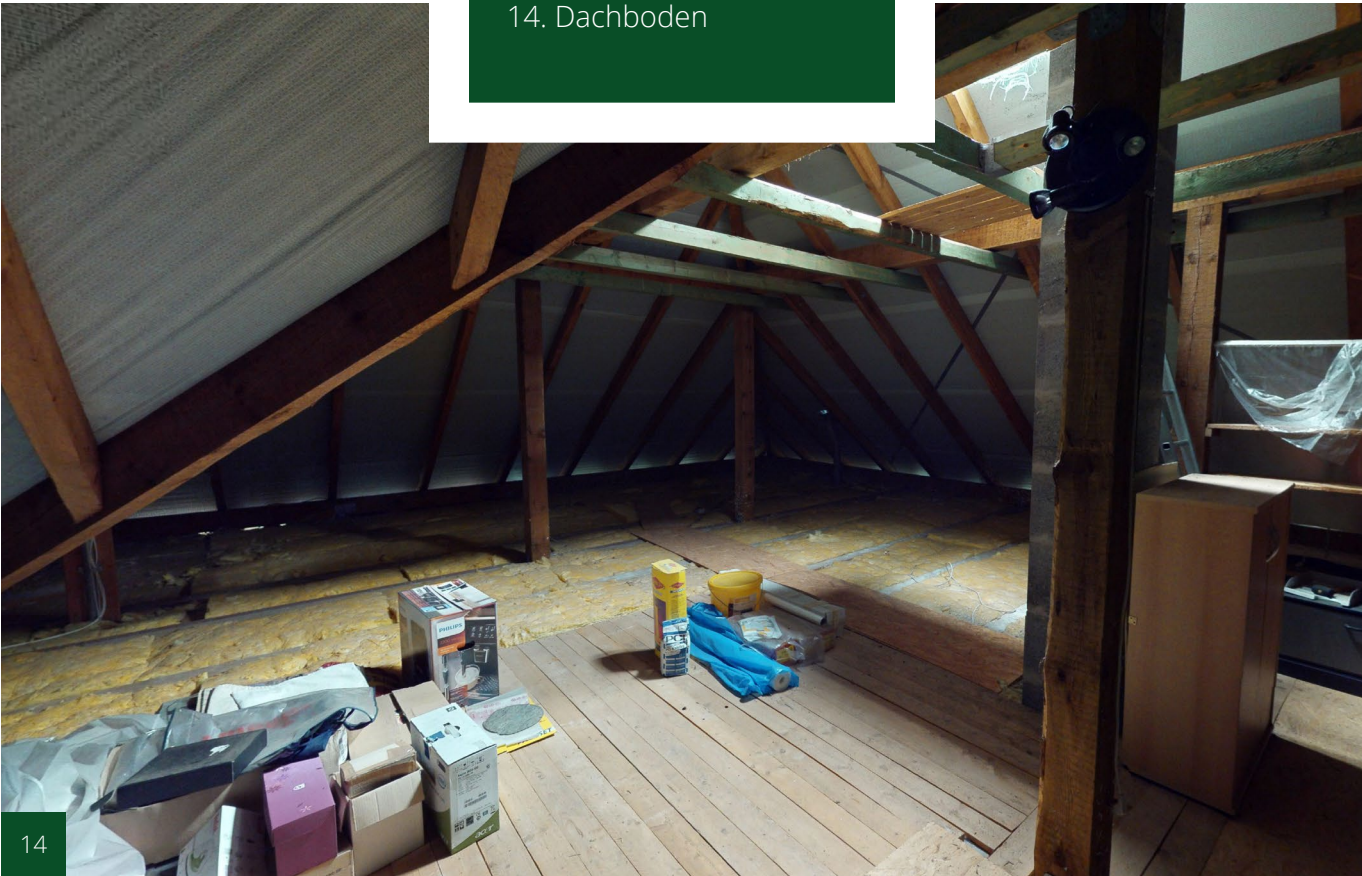


12

13



13. HWR  
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](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

E-mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

