

Exposé

Bauernhaus in Warlow

Einfamilienhaus mit Stall und Scheune - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-311641

Bauernhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Ludwigsluster Straße 23
19288 Warlow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	15.323,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	4
Wohnfläche	280,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	450,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1935 bietet eine einzigartige Kombination aus ländlichen Wohnkomfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich in idyllischer Lage in Warlow.

Das Haus wurde teilweise in den 1990er Jahren saniert und renoviert. Im Jahr 2020 wurde eine moderne Gasheizung installiert, während einige Holzfenster bereits 2009 erneuert wurden. Zur Ausstattung gehört eine geräumige Einbauküche, die das Herzstück des Hauses bildet.

Das Grundstück umfasst stolze 15.323 m² und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Weide direkt am Haus bietet ausreichend Platz für Pferde oder andere Tiere. Ein angrenzender Feldweg bietet sich für entspannte Ausritte an. Die Pferdescheune mit 6 Boxen und ein großer Stall eröffnen ideale Bedingungen für Tierliebhaber.

Das Objekt eignet sich nicht nur für Tierfreunde, sondern bietet auch kreative Entfaltungsmöglichkeiten für neue Eigentümer. Ob als charmantes Landhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Anwesen verzaubern!

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

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, 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 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 ruhiger dörflicher Lage in Warlow im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wiesen, was dem Anwesen eine idyllische und naturnahe Atmosphäre verleiht. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zu einem Feldweg, der sich hervorragend für Ausritte oder Spaziergänge eignet. In der Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, was für ein ruhiges und naturverbundenes Leben sorgt.

Das Grundstück bietet durch seine Größe viel Privatsphäre und Raum zur Entfaltung. Trotz der ländlichen Lage sind wichtige Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Dörfern und Kleinstädten gut erreichbar.

Warlow liegt in der westlichen Region Mecklenburg-Vorpommerns, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Nähe zur Stadt Ludwigslust (ca. 10 km entfernt) bietet eine gute Anbindung an eine größere städtische Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer guten ärztlichen Versorgung.

Die Region ist bekannt für ihre landwirtschaftliche Prägung, zahlreiche Wälder und Naturparks, was das Leben hier besonders attraktiv für Naturliebhaber macht. Die Anbindung an die B5 und A14 sorgt dafür, dass auch größere Städte wie Schwerin (ca. 35 km) und Hamburg (ca. 100 km) gut erreichbar sind, was das Pendeln oder Besuchen dieser Städte erleichtert.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der guten Erreichbarkeit von städtischen Angeboten und Arbeitsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,59 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

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!



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



Wir verkaufen Ihre Immobilie!



Ansicht Hof

Exposé - Galerie



Ansicht Hof



Ansicht Hof

Exposé - Galerie



Pferdescheune



Weide

Exposé - Galerie



Ansicht Hof



Weide

Exposé - Galerie



Weide



Weide

Exposé - Galerie



Weide



Übersicht Grundstück

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Hof

Exposé - Galerie



Zufahrt

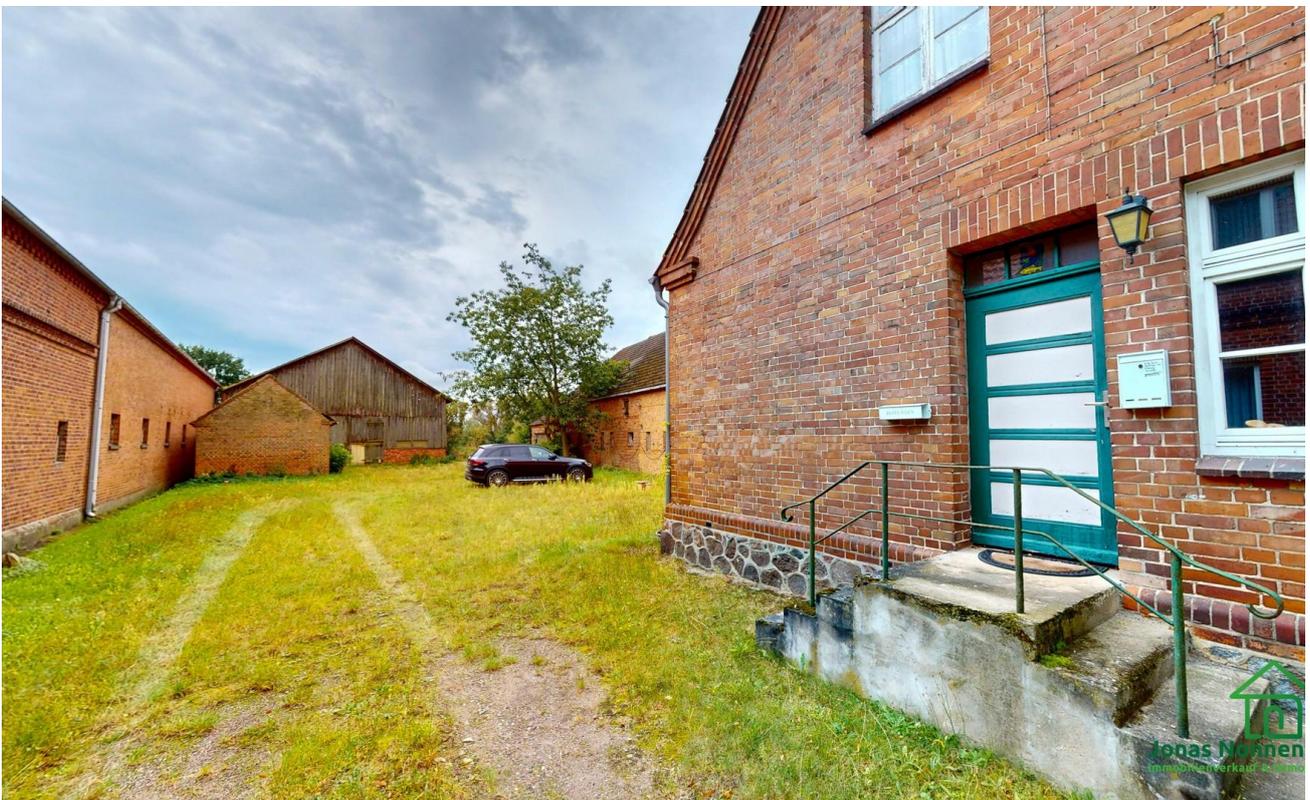


Straßenansicht

Exposé - Galerie



Hof



Seiteneingang

Exposé - Galerie



Hintereingang



Zufahrt

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Eingang

Exposé - Galerie



Esszimmer



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 4

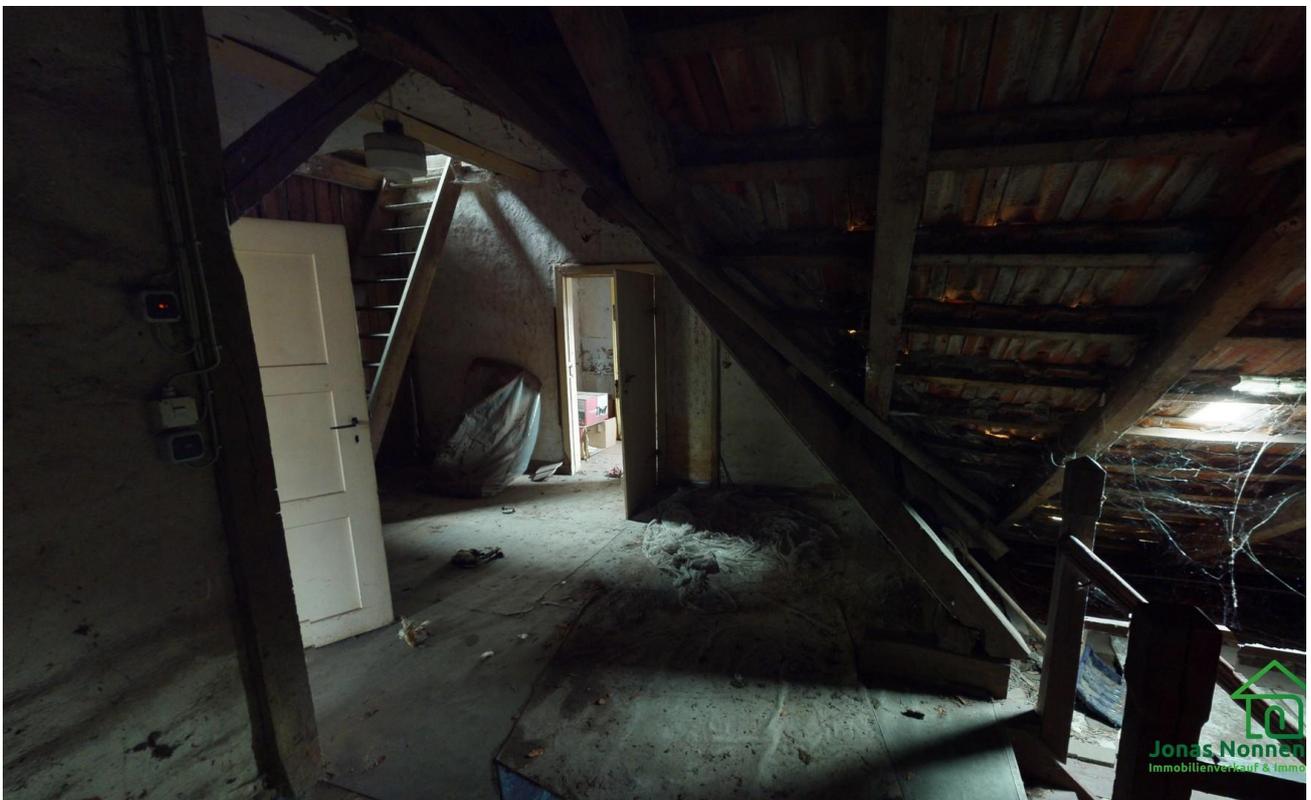


Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Flur

Exposé - Galerie

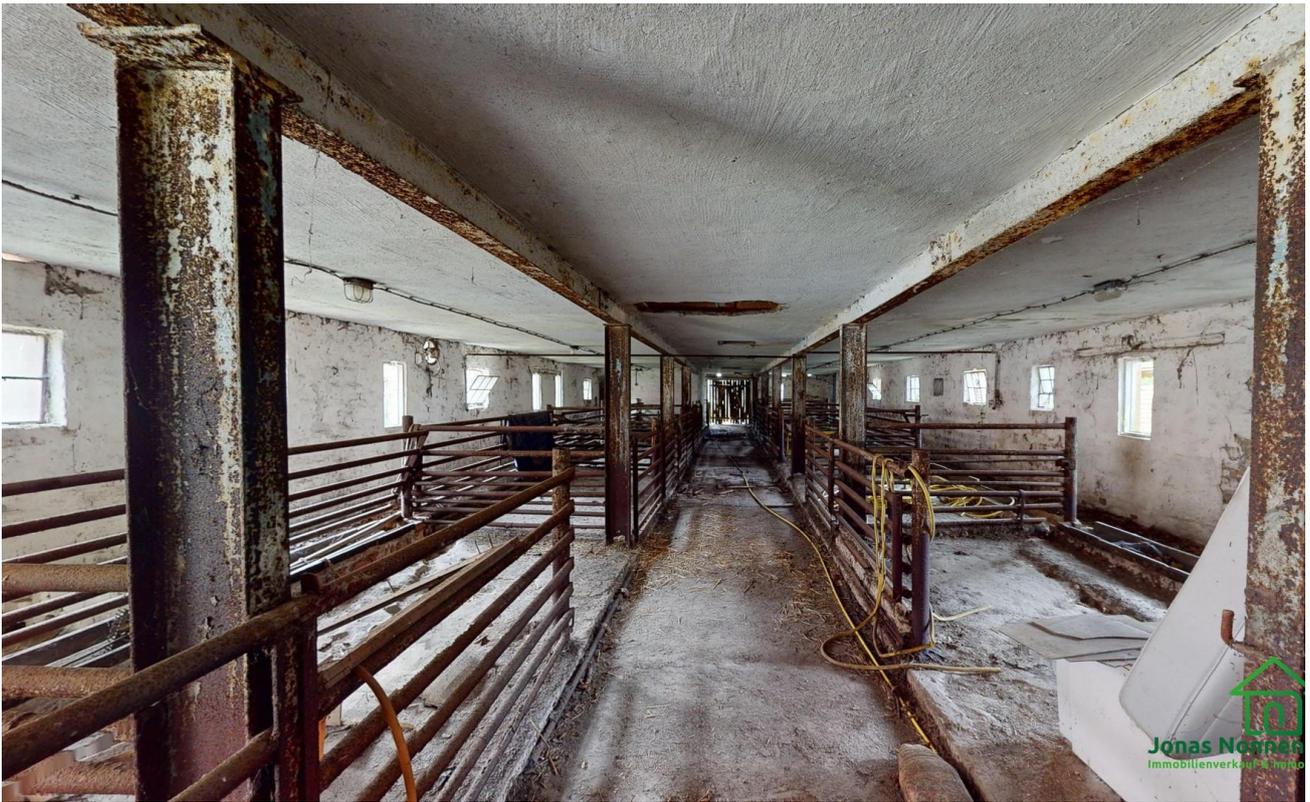


Spitzboden

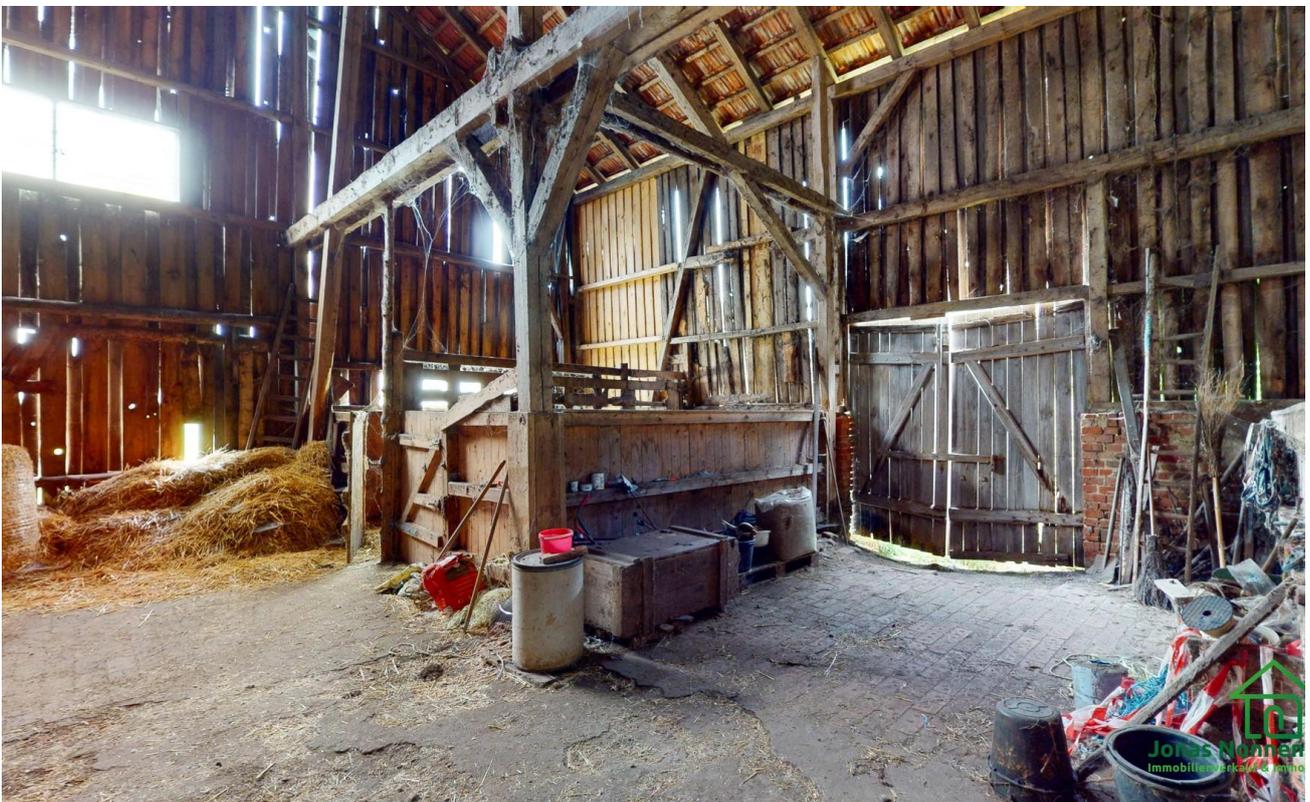


Schweinestall

Exposé - Galerie



Schweinestall

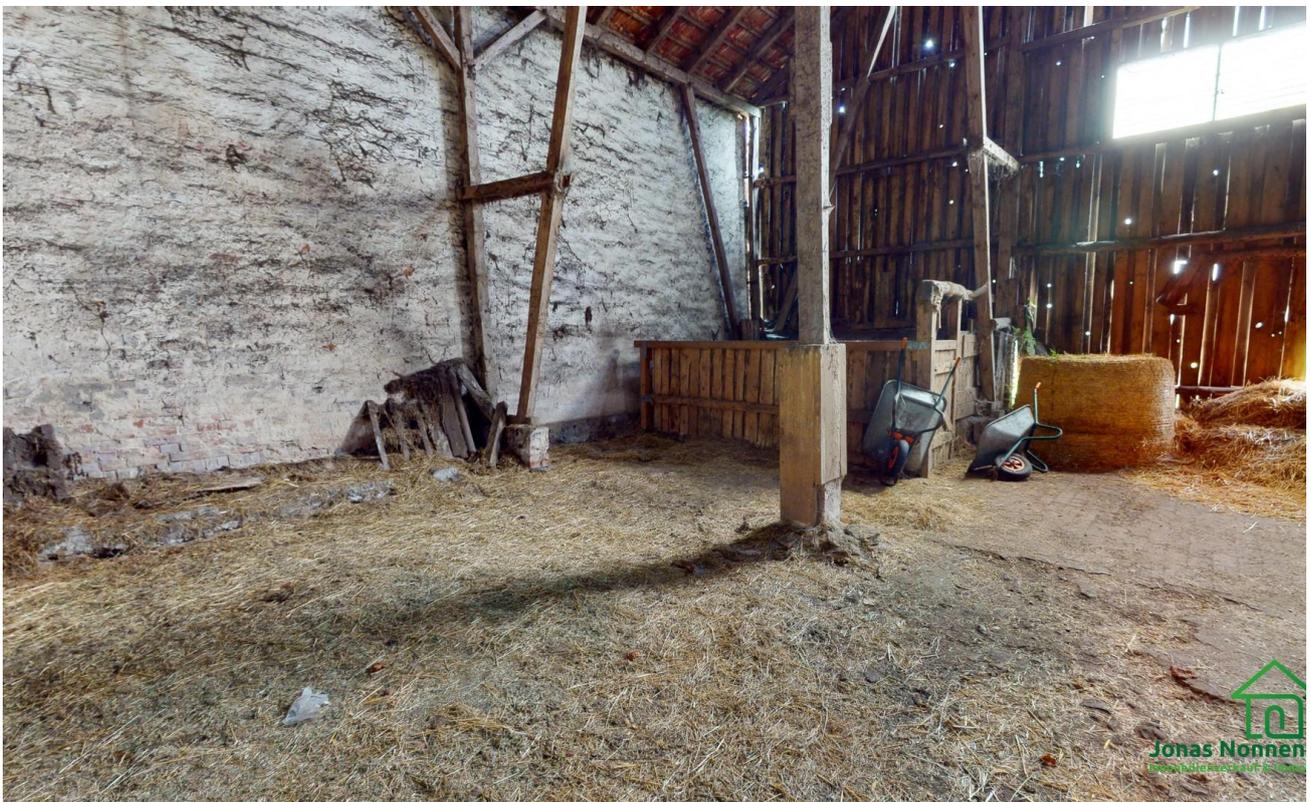


Pferdestall mit Boxen

Exposé - Galerie



Pferdestall mit Boxen



Pferdestall mit Boxen

Exposé - Galerie



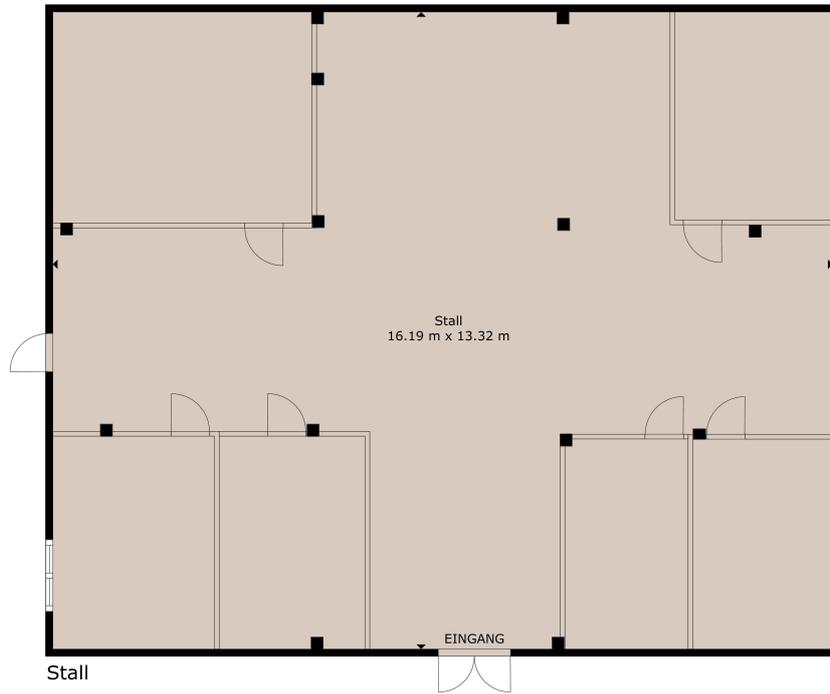
Pferdestall mit Boxen

Exposé - Grundrisse



Flächen
Erdgeschoss: ca. 161 m², Dachgeschoss ca. 119 m²
Insgesamt: 280 m²
Schweinstall: ca. 210 m²
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen

Exposé - Grundrisse



Fläche
Stall: 215 m²
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen!

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ²

MV-2024-005303466

Gültig bis: 04.09.2034

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	Ludwigsluster Straße 23, 19288 Warlow			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1990			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	336,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:		Keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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

05.09.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

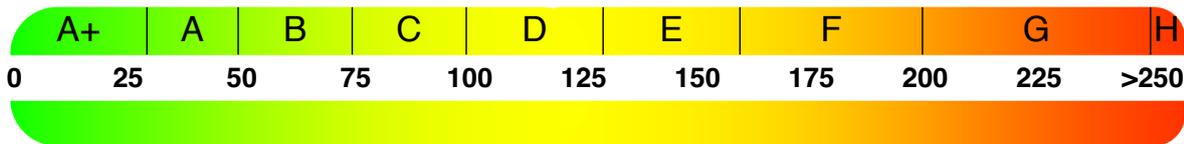
Registriernummer ² MV-2024-005303466

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

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG⁴

- 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

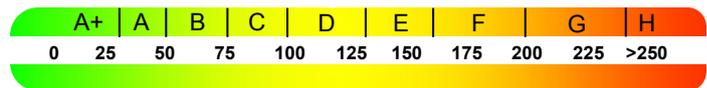
Art der erneuerbaren Energie ⁵ :	Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe ⁸ :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie ⁵ :	Anteil EE ⁶ :	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸ :		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2024-005303466

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

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **28,22** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

117,59 kWh/(m²·a)



129,35 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

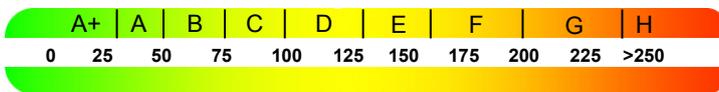
117,59

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2021	31.05.2024	Erdgas	1,10	105679,28	19022,27	86657,01	1,15

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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.

4

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² MV-2024-005303466

(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"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<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"/>		

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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

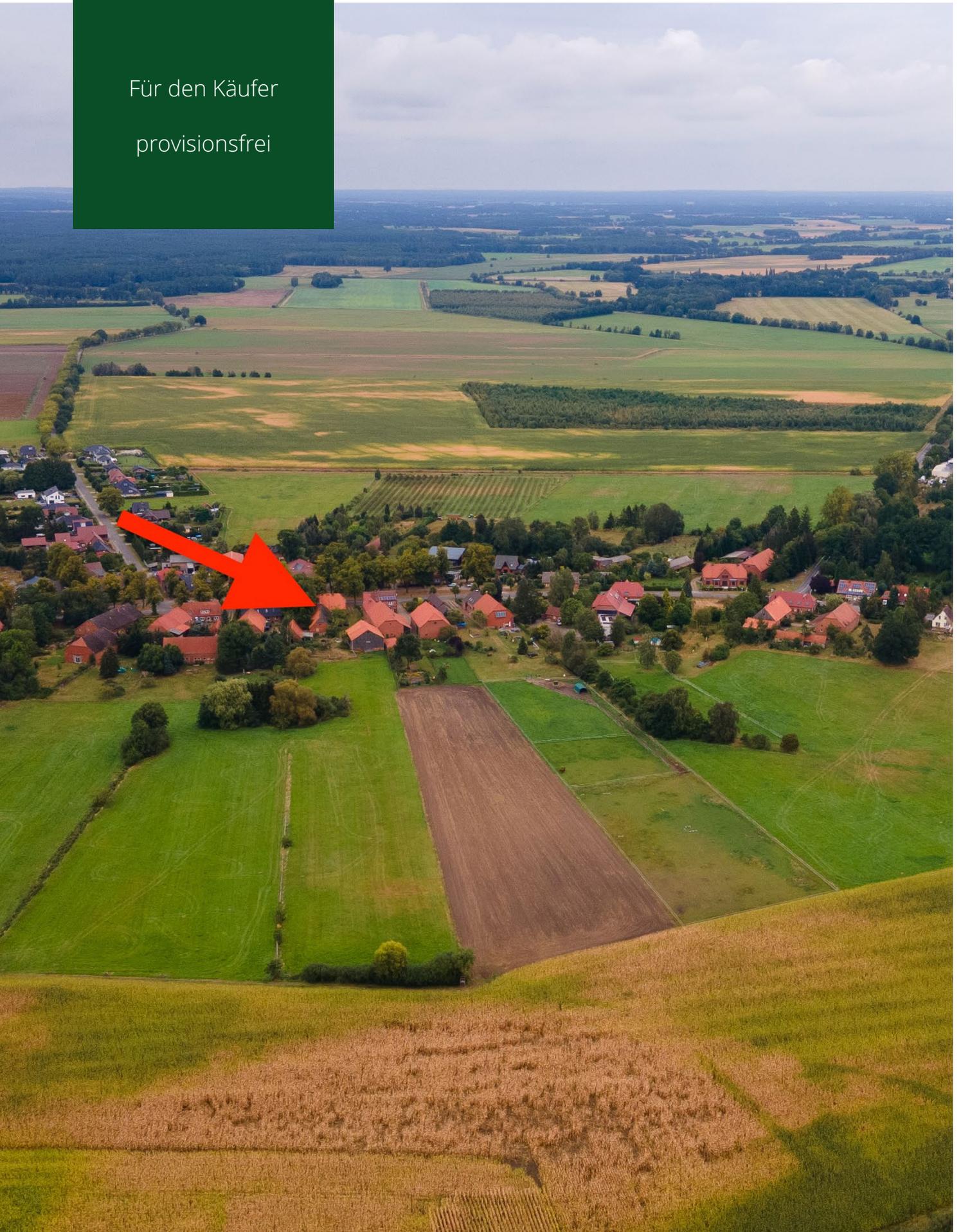
Ludwigsluster Straße 23
19288 Ludwigslust

Kaufpreis

250.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1935 bietet eine einzigartige Kombination aus ländlichem Wohnkomfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich in idyllischer Lage in Warlow. Das Haus wurde teilweise in den 1990er Jahren saniert und renoviert. Im Jahr 2020 wurde eine moderne Gasheizung installiert, während einige Holzfenster bereits 2009 erneuert wurden. Zur Ausstattung gehört eine geräumige Einbauküche, die das Herzstück des Hauses bildet. Das Grundstück umfasst stolze 15.323 m² und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Weide direkt am Haus bietet ausreichend Platz für Pferde oder andere Tiere. Ein angren-

zender Feldweg bietet sich für entspannte Ausritte an. Die Pferdescheune mit 6 Boxen und ein großer Stall eröffnen ideale Bedingungen für Tierliebhaber. Das Objekt eignet sich nicht nur für Tierfreunde, sondern bietet auch kreative Entfaltungsmöglichkeiten für neue Eigentümer. Ob als charmantes Landhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Anwesen verzaubern!



Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger dörflicher Lage in Warlow im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wiesen, was dem Anwesen eine idyllische und naturnahe Atmosphäre verleiht. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zu einem Feldweg, der sich hervorragend für Ausritte oder Spaziergänge eignet. In der Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, was für ein ruhiges und naturverbundenes Leben sorgt. Das Grundstück bietet durch seine Größe viel Privatsphäre und Raum zur Entfaltung. Trotz der ländlichen Lage sind wichtige Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Dörfern und Kleinstädten gut erreichbar. Warlow liegt in der westlichen Region Mecklenburg-Vorpommerns, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Nähe zur Stadt Ludwigslust (ca. 10 km entfernt) bietet eine gute Anbindung an eine größere städtische Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer guten ärztlichen Versorgung. Die Region ist bekannt für ihre landwirtschaftliche Prägung, zahlreiche Wälder und Naturparks, was das Leben hier besonders attraktiv für Naturliebhaber macht. Die Anbindung an die B5 und A14 sorgt dafür, dass auch größere Städte wie Schwerin (ca. 35 km) und Hamburg (ca. 100 km) gut erreichbar sind, was das Pendeln oder Besuchen dieser Städte erleichtert. Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der guten Erreichbarkeit von städtischen Angeboten und Arbeitsmöglichkeiten..

Wussten Sie schon?

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



www.immobilien-nonnenprediger.de

DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 280 m ²
Grundstücksfläche	ca. 15.323 m ²
Nutzfläche	ca. 450 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	2/4/10
Baujahr / letzte Sanierung	1935/90er
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	117,59 kwh/(m ² +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	renovierungsbedürftig
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

Wohnhaus mit Schweinestall



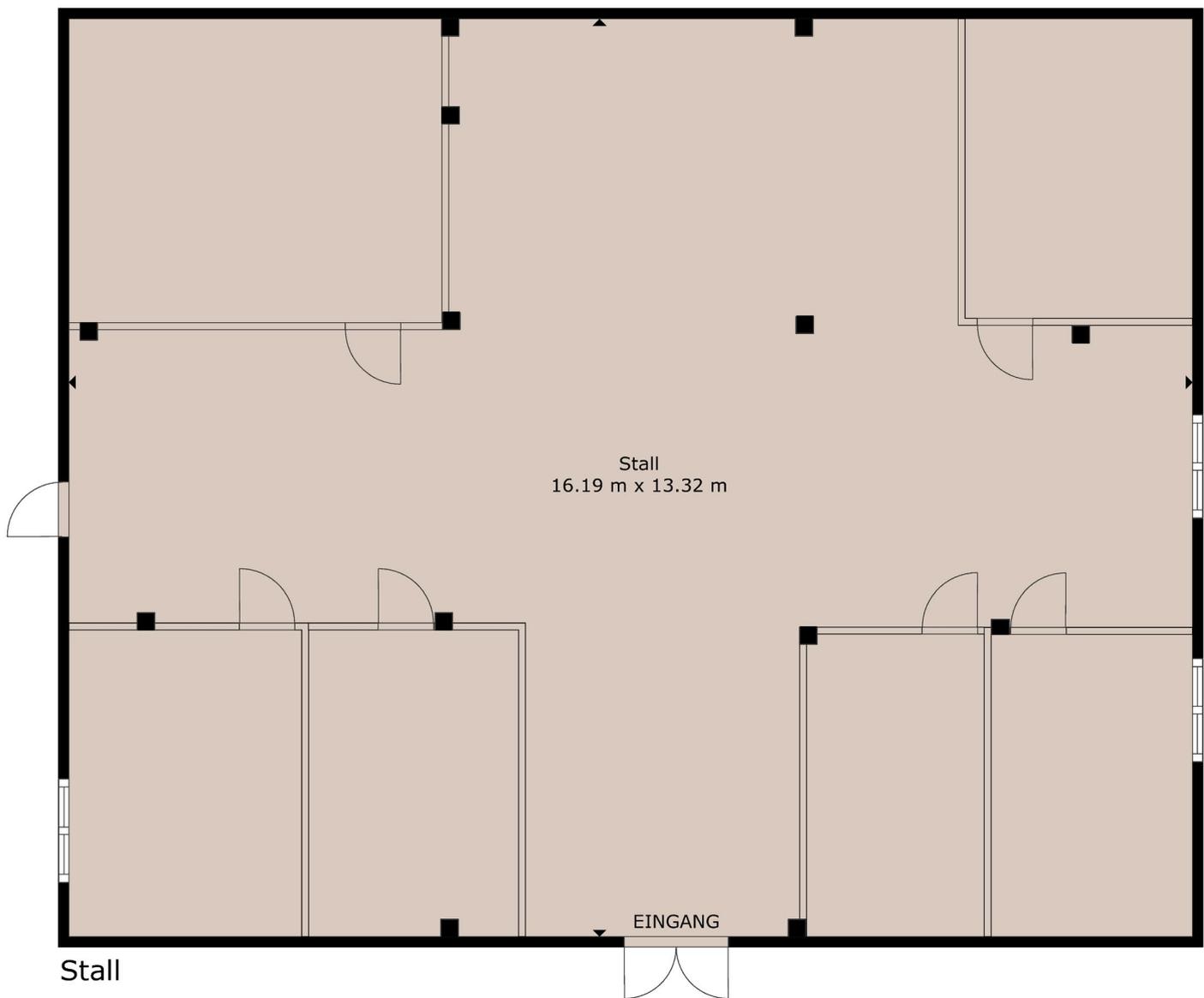
Erdgeschoss

Dachgeschoss

Spitzboden

Flächen
Erdgeschoss: ca. 161 m², Dachgeschoss ca. 119 m²
Insgesamt: 280 m²
Schweinestall: ca. 210 m²
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen!

Grundriss
Pferdestall



Fläche
Stall: 215 m²
Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen!



01. Straßenansicht

02. Weide

03. Hof

04. Hof mit Zufahrt

05. Pferdestall

06. Schweinestall

04

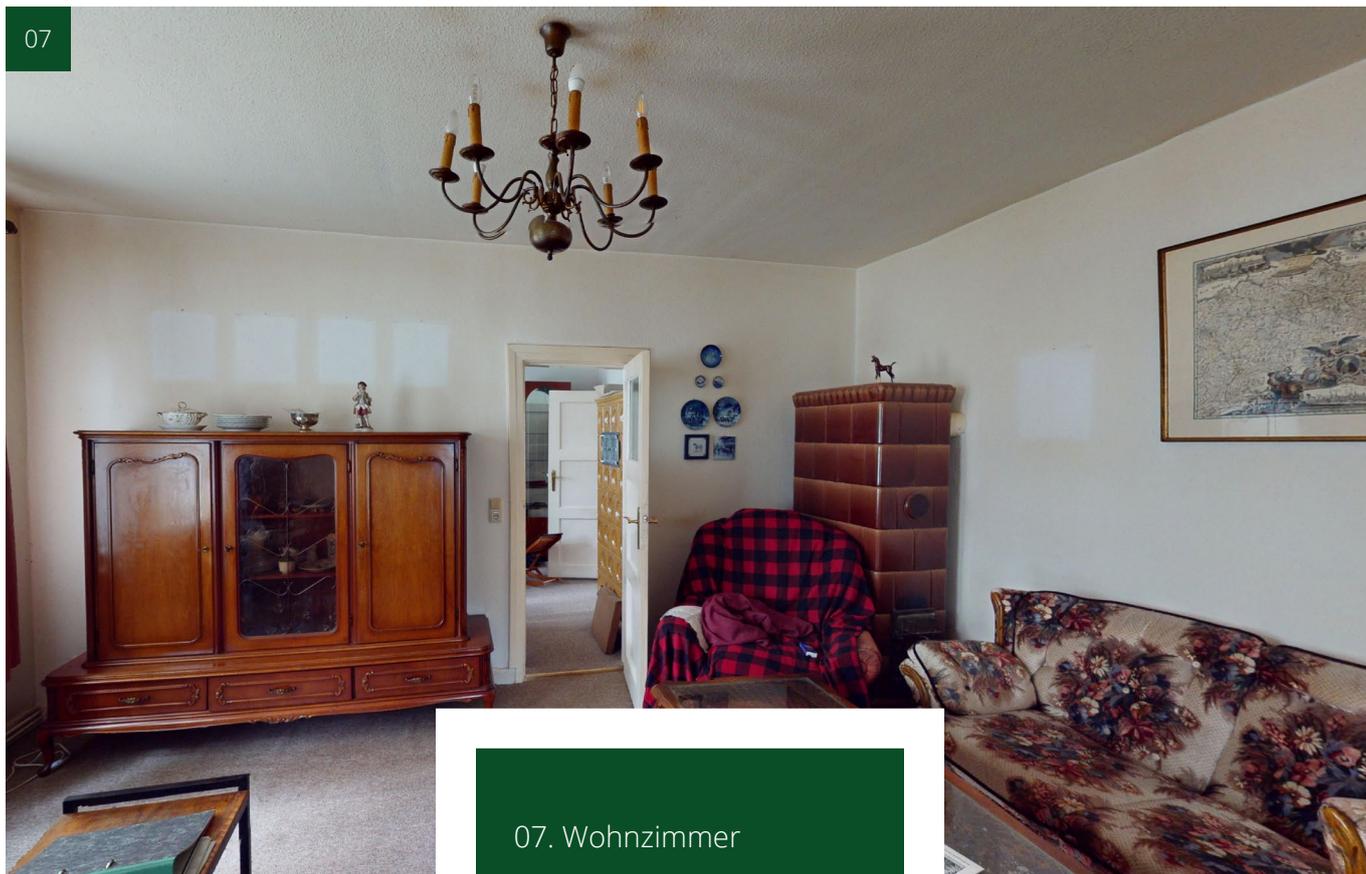


05



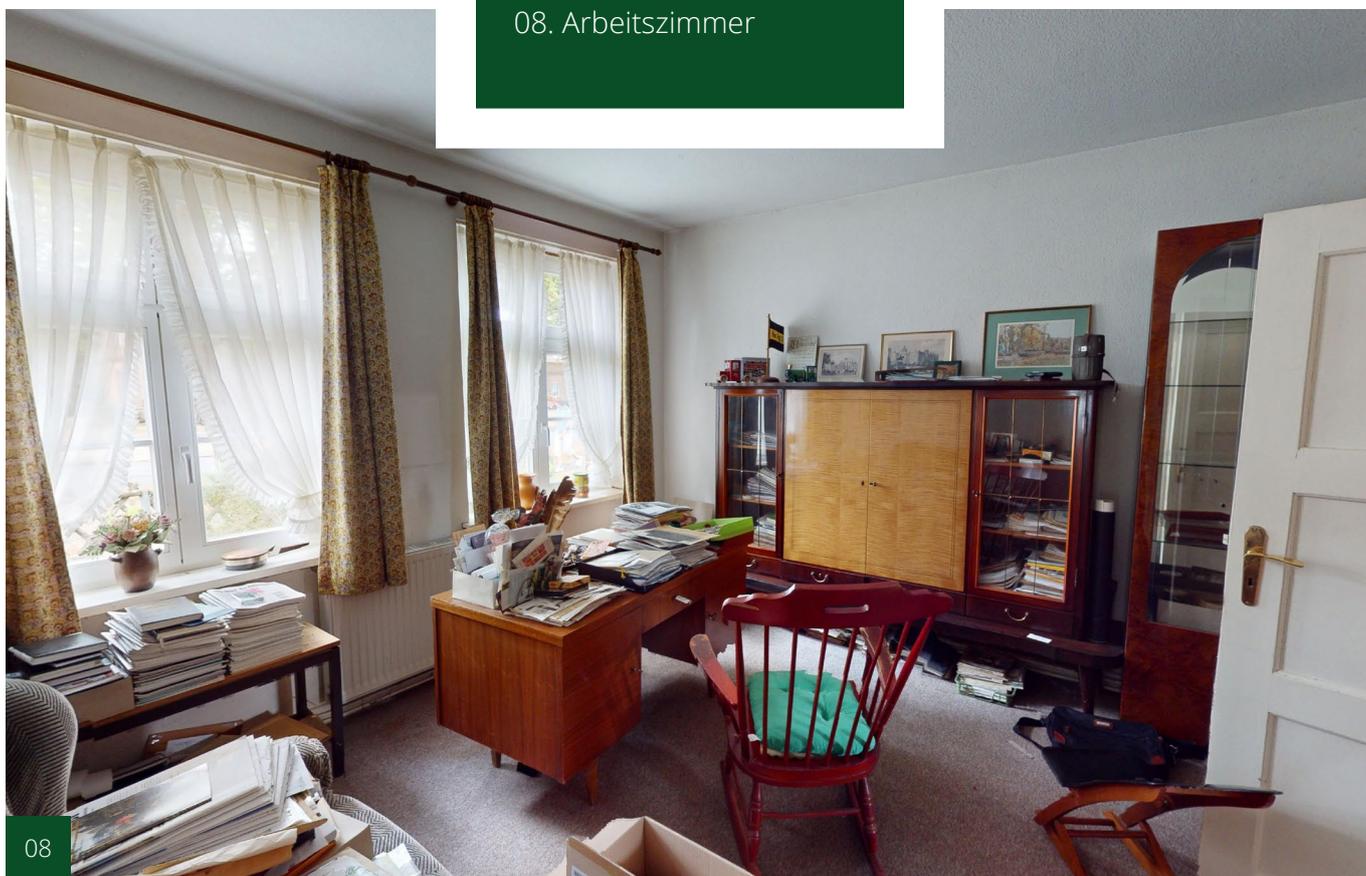
06

07



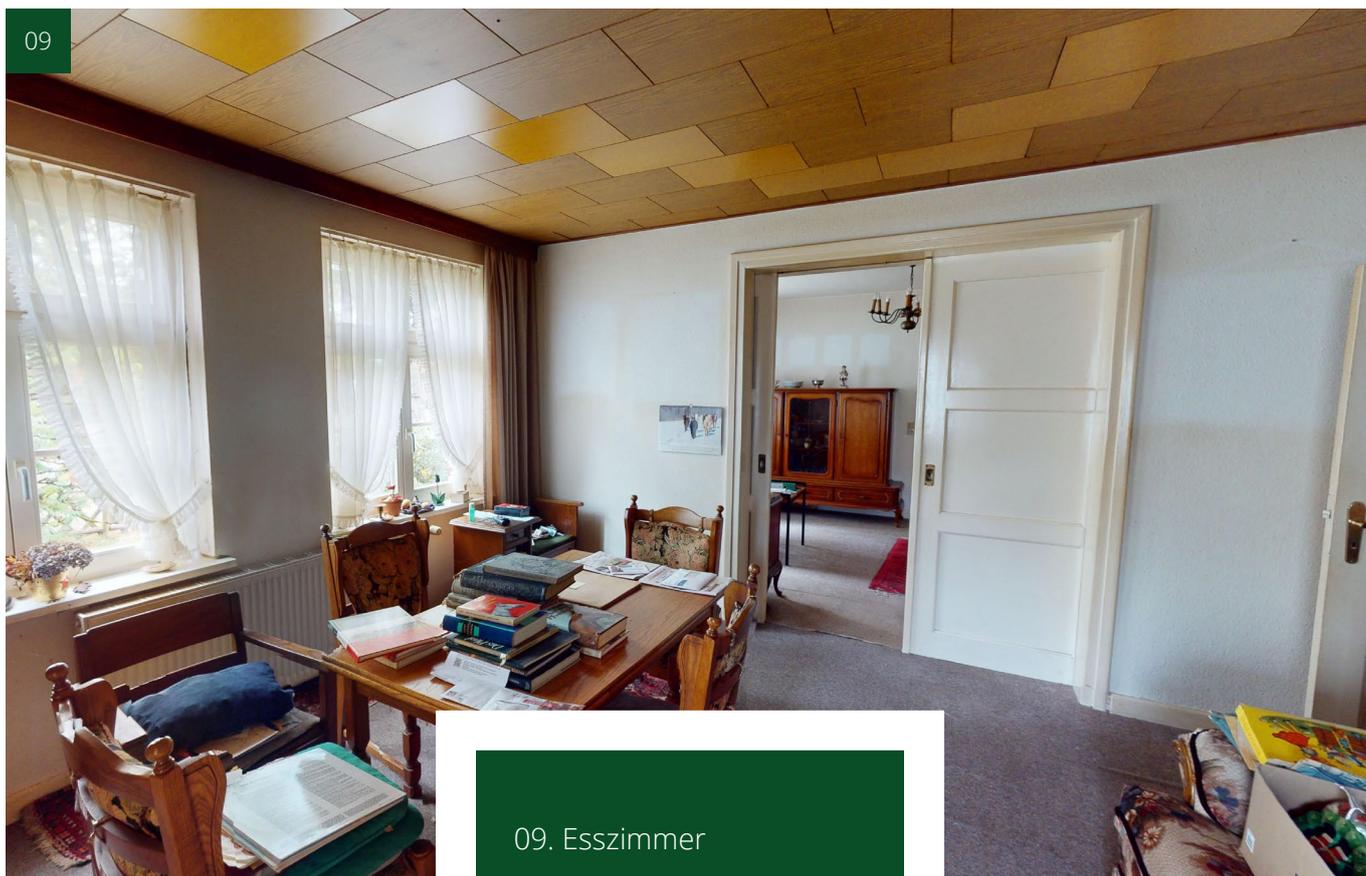
07. Wohnzimmer

08. Arbeitszimmer



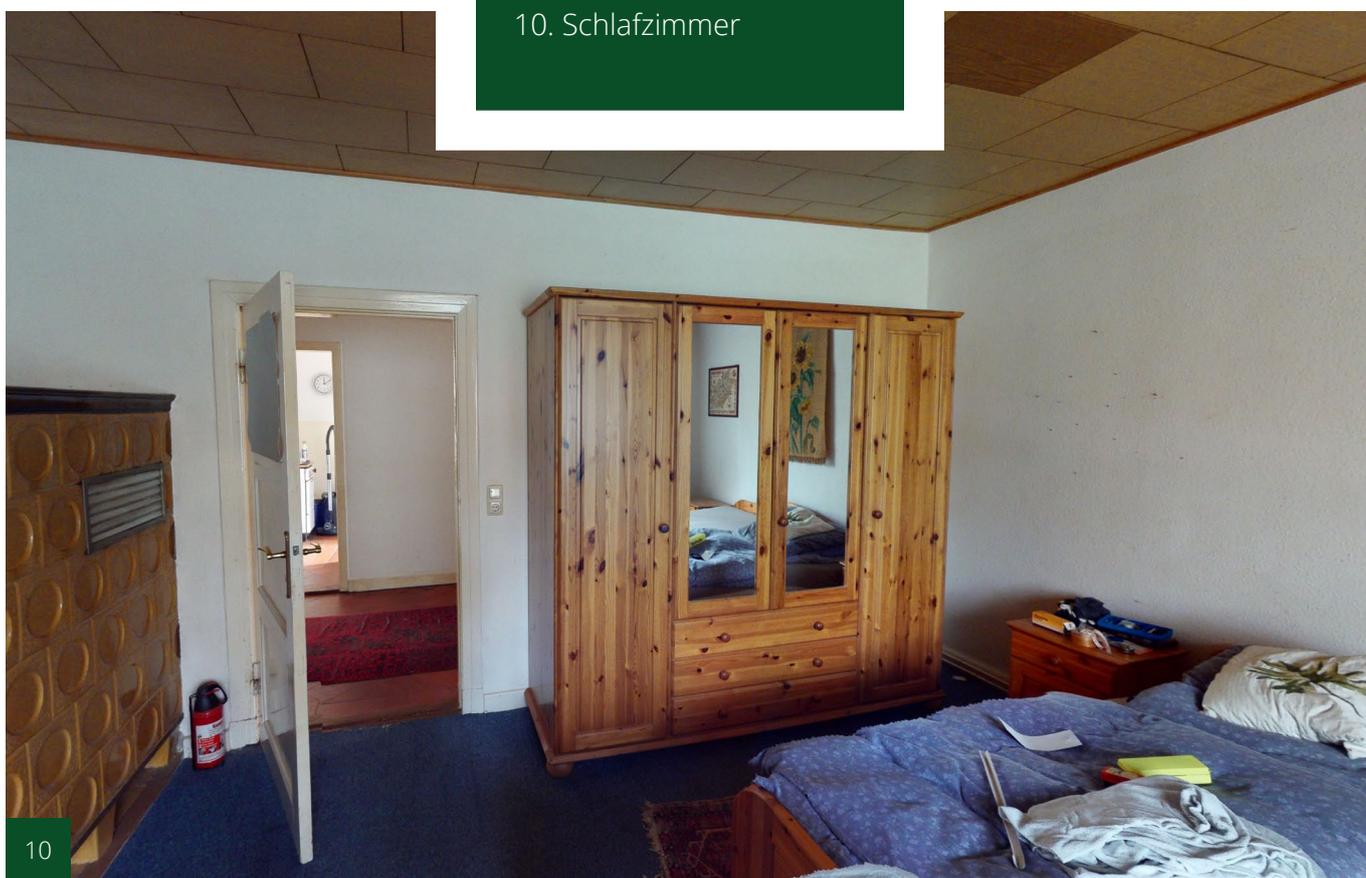
08

09



09. Esszimmer

10. Schlafzimmer



10

11



11. Badezimmer

12. Küche



12

13



13. Zimmer 2
14. Zimmer 4



14



Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger



Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

