

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ludwigslust

Mehrfamilienhaus 3 WE Kapitalanlage - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-314315

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger
Telefon: 0176 32515354

Klenower Straße 24A
19288 Ludwigslust
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	218,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 besticht durch seinen historischen Charme und eine äußerst attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von 218 m² und 3 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Eine Selbstnutzung ist ebenfalls denkbar, da Ihnen das Objekt mietfrei übergeben wird. Das Grundstück erstreckt sich über 350 m².

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die für ihre Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen bekannt ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht diese Lage äußerst attraktiv für Mieter.

Das Gebäude wurde 1994 umfassend saniert. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2021 vollständig saniert und die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2013 saniert. Der Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit seiner historischen Ausstrahlung und der soliden Bausubstanz ist eine direkte Vermietung möglich. Interessenten haben auch die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren Vorstellungen umzugestalten um es an die eigenen Bedürfnisse anzupassen oder um ggf. höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

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 Grundstück befindet sich zentral in Ludwigslust in der Klenower Straße 24 a. Die Lage ist verkehrsgünstig, da Ludwigslust ein Verkehrsknotenpunkt für Straße und Schiene darstellt.

Die Anschlussstelle der Autobahn A 14 ist etwa 4 km, der Bahnhof (ICE) ca. 500 meter vom Grundstück entfernt. In der Stadt ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch eine Reihe von Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften und Discountern möglich. Im Bereich der Bildung ist das Angebot ebenso umfangreich, so sind Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie sämtliche Formen der Regelschulen vorhanden. Bekannt ist Ludwigslust für das einzigartige Ensemble um das klassizistische Schloß mit seinem Park.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,91 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

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



Übersicht Grundstück



Straßenansicht

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!



Übersicht Grundstück

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht

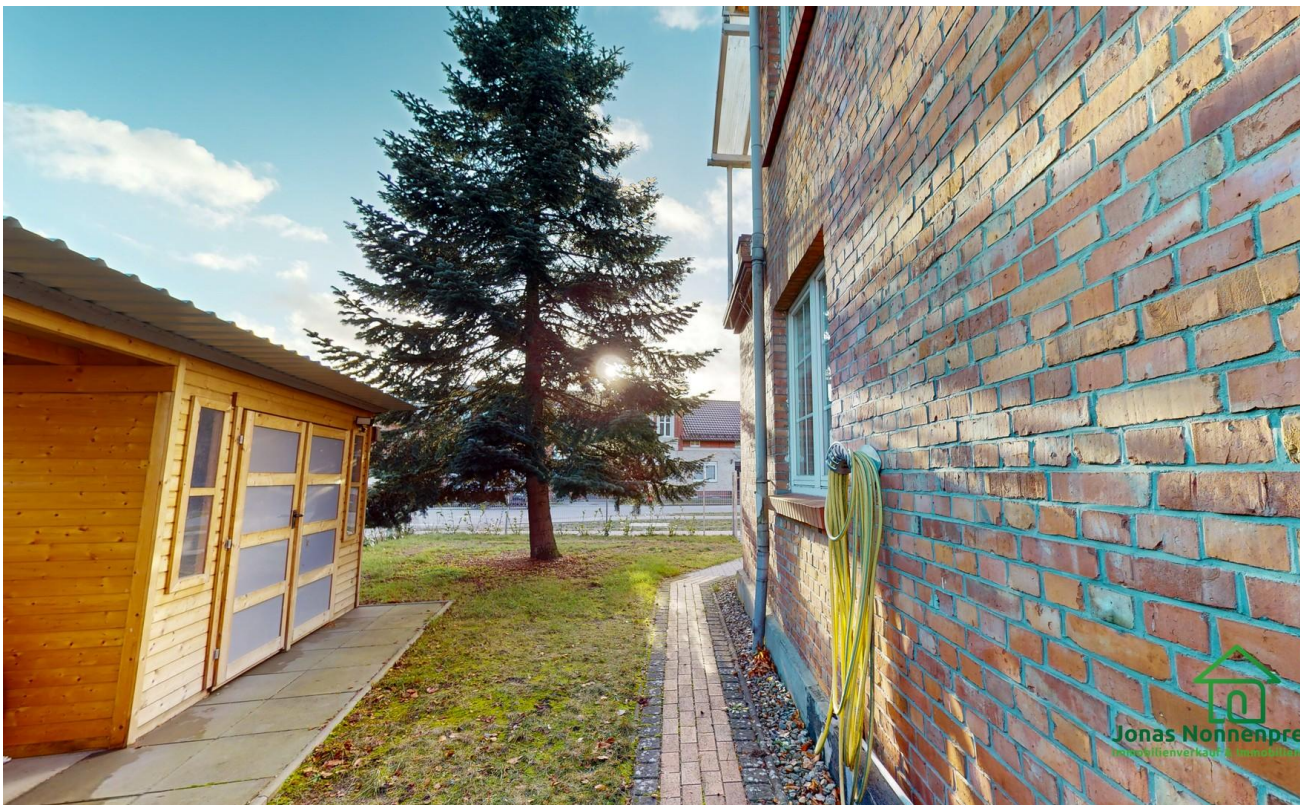


Straßenansicht

Exposé - Galerie



Innenhof



Zugang Innenhof

Exposé - Galerie



Eingang



Wohnung OG

Exposé - Galerie



Wohnung OG



Wohnung OG

Exposé - Galerie



Wohnung OG



Wohnung OG

Exposé - Galerie



Wohnung OG



Wohnung OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Balkon OG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG

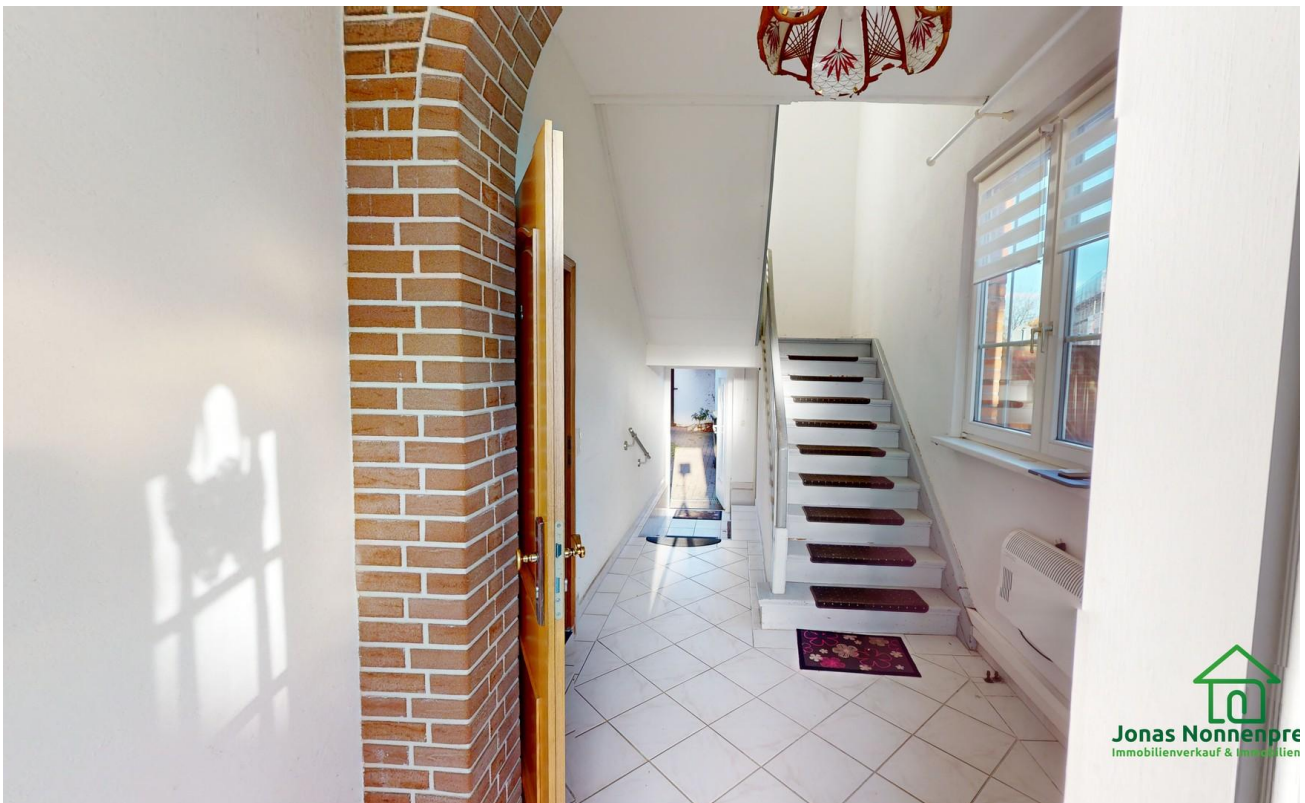


Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Flur EG

Exposé - Grundrisse



Flächen
Keller ca. 20 m² Erdgeschoss ca. 87 m² Obergeschoss ca. 74 m² Dachgeschoss ca. 58 m²
INSGESAMT : ca. 238 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 08.08.2020


Registriernummer ²

MV-2023-004871489

Gültig bis: 21.12.2033

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Klenower Straße 24a, 19288 Ludwigslust		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021, 1994		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (An)	261,05 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
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)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig


Roland Harsche
Energieberater

22.12.2023

Ausstellungsdatum

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 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2023-004871489
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

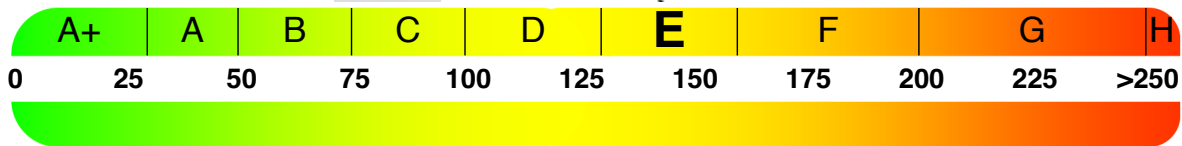
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 42,05 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

142,91 kWh/(m²·a)



174,15 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

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]

142,91

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

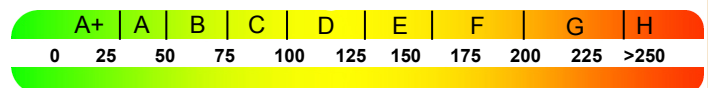
Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

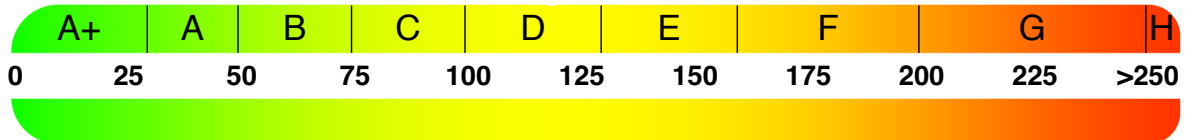
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2023-004871489

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

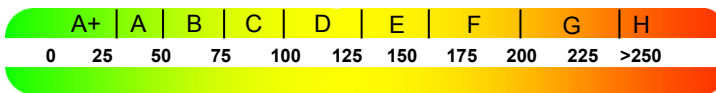
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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						

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

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 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² MV-2023-004871489

(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	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 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"/>		
			<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 08.08.2020

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

Mehrfamilienhaus

Klenower Straße 24a
19288 Ludwigslust

Kaufpreis

245.000 €

Für den Käufer

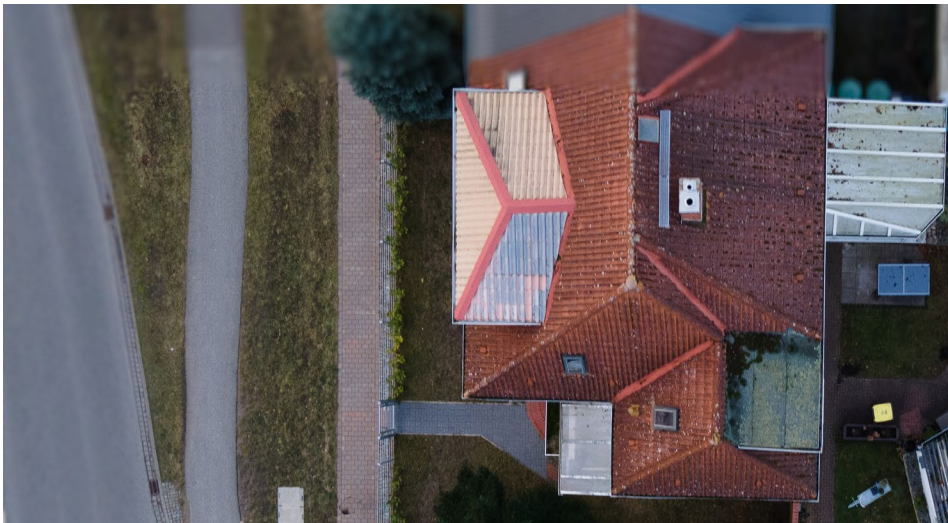
provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 besticht durch seinen historischen Charme und eine äußerst attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von 218 m² und 3 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Eine Selbstnutzung ist ebenfalls denkbar, da Ihnen das Objekt mietfrei übergeben wird. Das Grundstück erstreckt sich über 350 m². Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die für ihre Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen bekannt ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht diese Lage äußerst attraktiv für Mieter. Das Gebäude wurde 1994 umfassend saniert. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2021 vollständig

saniert und die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2013 saniert. Der Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum. Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit seiner historischen Ausstrahlung und der soliden Bausubstanz ist eine direkte Vermietung möglich. Interessenten haben auch die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren Vorstellungen umzugestalten um es an die eigenen Bedürfnisse anzupassen oder um ggf. höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.



Das Grundstück befindet sich zentral in Ludwigslust in der Klenower Straße 24 a. Die Lage ist verkehrsgünstig, da Ludwigslust ein Verkehrsknotenpunkt für Straße und Schiene darstellt. Die Anschlussstelle der Autobahn A 14 ist etwa 4 km, der Bahnhof (ICE) ca. 500 meter vom Grundstück entfernt. In der Stadt ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch eine Reihe von Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften und Discountern möglich. Im Bereich der Bildung ist das Angebot ebenso umfangreich, so sind Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie sämtliche Formen der Regelschulen vorhanden. Bekannt ist Ludwigslust für das einzigartige Ensemble um das klassizistische Schloß mit seinem Park.

Wussten Sie schon?

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



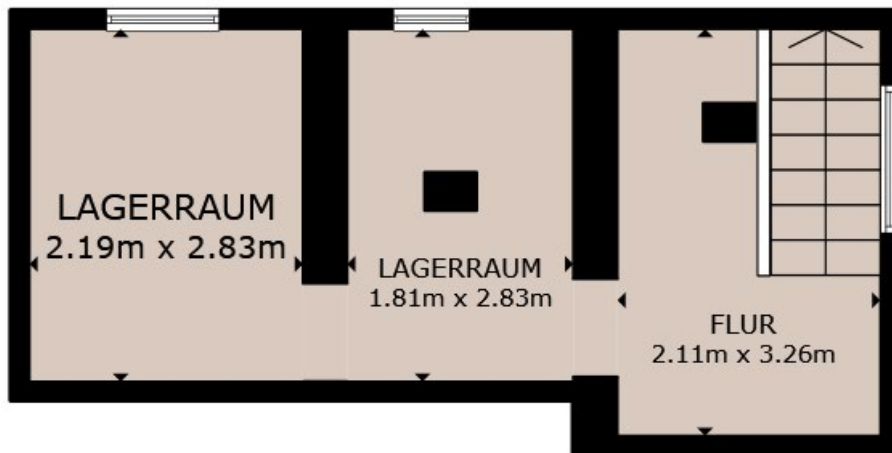
DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 218 m ²
Grundstücksfläche	ca. 350 m ²
Nutzfläche	ca. 120 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Carport / Garage / Stellplätze	0/1/0
Baujahr / letzte Sanierung	1952/1994/2013/2021
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	142,91 kWh/(m ² +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Etagenheizung
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..

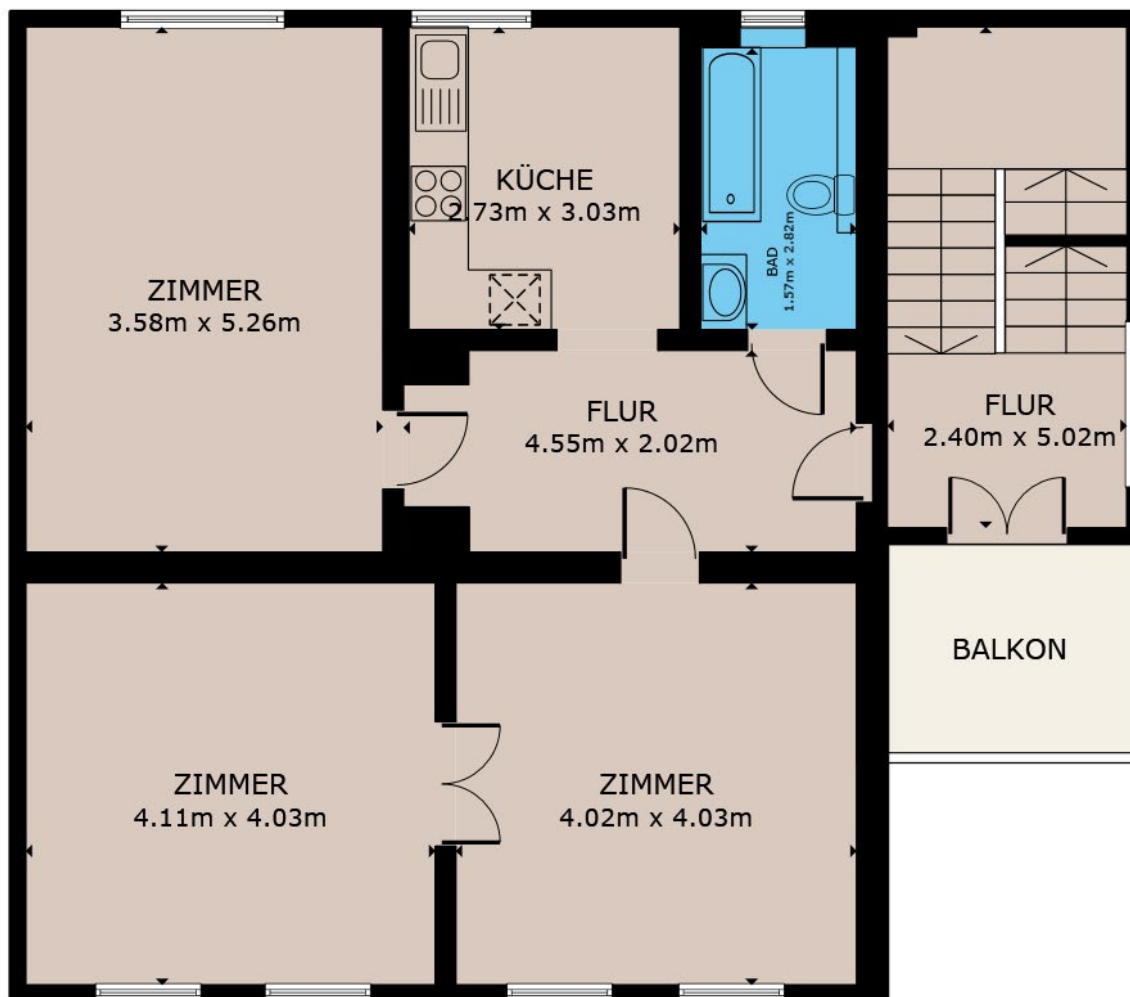
Grundriss

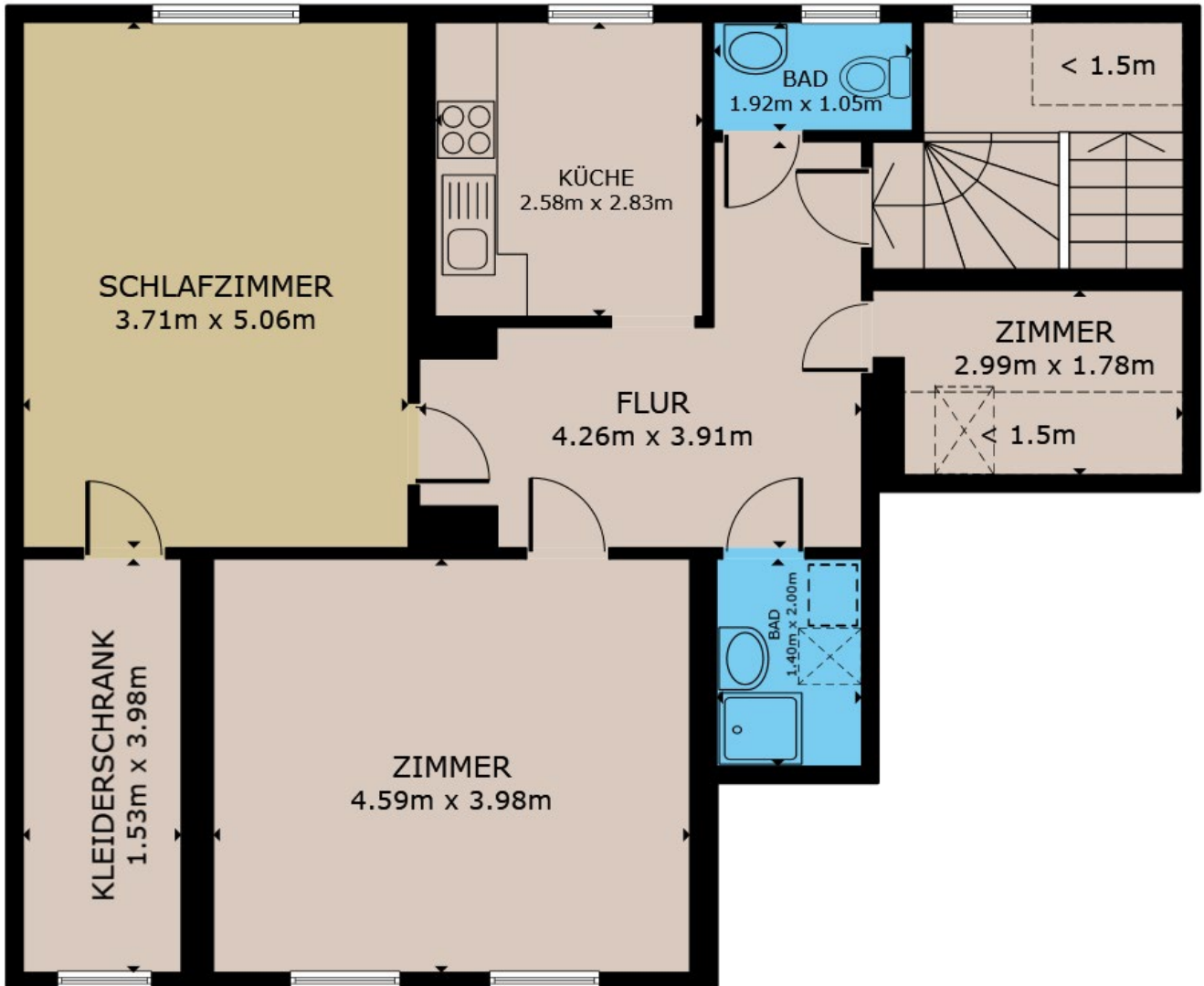
Keller



Grundriss
Erdgeschoss









01



02



03

- 01. Übersicht
- 02. Zugang Innenhof
- 03. Straßenansicht
- 04. Wohnung OG
- 05. Wohnung OG
- 06. Wohnung OG

04



05



06

07



07. Wohnung EG

08. Wohnung EG

08

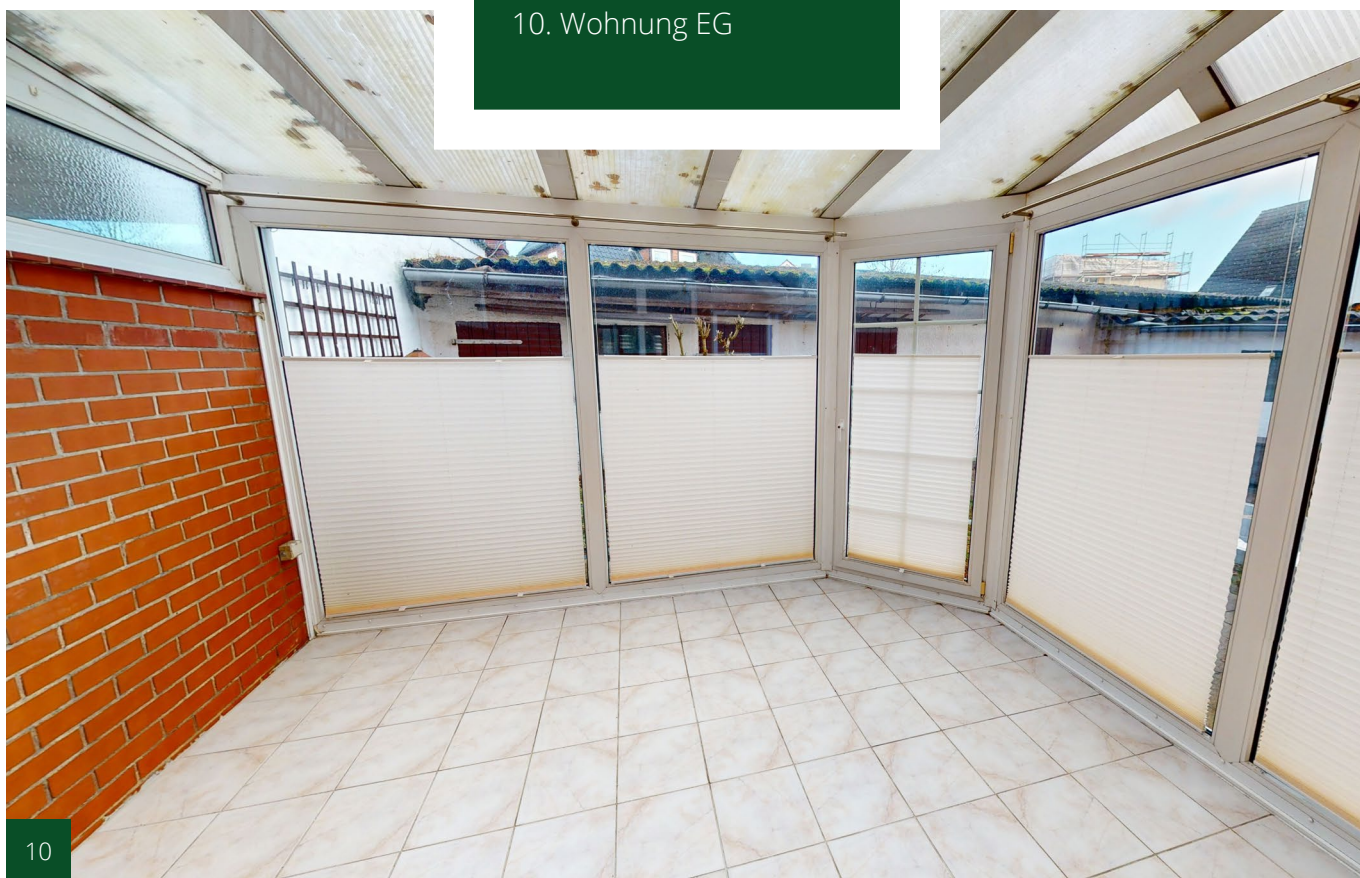


09



09. Wohnung EG

10. Wohnung EG



10

11



11. Wohnung DG

12. Wohnung DG



12

13



13. Wohnung DG

14. Wohnung DG

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

