

# Exposé

## Bauernhaus in Manker

**Reserviert, Sonnenhaus, altes Bauernhaus mit vielen  
Möglichkeiten bei Neuruppin**



Objekt-Nr. OM-319846

### Bauernhaus

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Knut Kraatz

Dorfstraße 28  
16845 Manker  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1830	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.767,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen nun mein schönes altes teilsaniertes Bauernhaus (ca. 160m<sup>2</sup> saniert und 50m<sup>2</sup> noch Sanierungsarbeiten notwendig). Mit viel Liebe zum Detail wurden die noch vorhandenen Elemente saniert und ergänzt: Alte Türen saniert, Treppe zum OG, Natursteintreppe vor der Eingangstür, dänische Fenster aus Holz, Verwendung meist ökologische Baustoffe.

Der Dachstuhl wurde verstärkt und mit ca. 30 cm Zellulose gedämmt. Alle Außenwände außer die straßenseitige Stuckfassade wurden gedämmt.

Im Erdgeschoss kann eine Wohnung sofort genutzt werden. Eine Erweiterung dieser Wohnung oder der Ausbau einer weiteren Wohnung ist hier möglich.

Die frisch sanierte schöne Wohnung im Dachgeschoss kann auch sofort selbst genutzt werden oder vermietet zur Finanzierung beitragen.

## Ausstattung

Die Wohnung im Dachgeschoss ist komplett frisch saniert und mit hochwertigen Holzfußböden und schönen Bad ausgestattet. Die Grundlast der Heizung wird von einer Wärmepumpe und Heizleisten erbracht. Für die kalten Tage ist zudem ein Pelletofen installiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

An der ehemaligen Poststraße Berlin / Hamburg in Fehrbellin OT Manker. Neuruppin mit allen Schulen und Klinik ist schnell zu erreichen.

Tolle Nachbarn und die Erreichbarkeit von Berlin vervollständigen die Attraktivität des Strandortes.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,01 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



ca. 1920 Gasthof

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Wohnküche DG

# Exposé - Galerie



Wohnküche DG



Flur DG



# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Dachboden



Unsanitert EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Unsaniert EG

# Exposé - Galerie



Hofansicht



# Exposé - Galerie



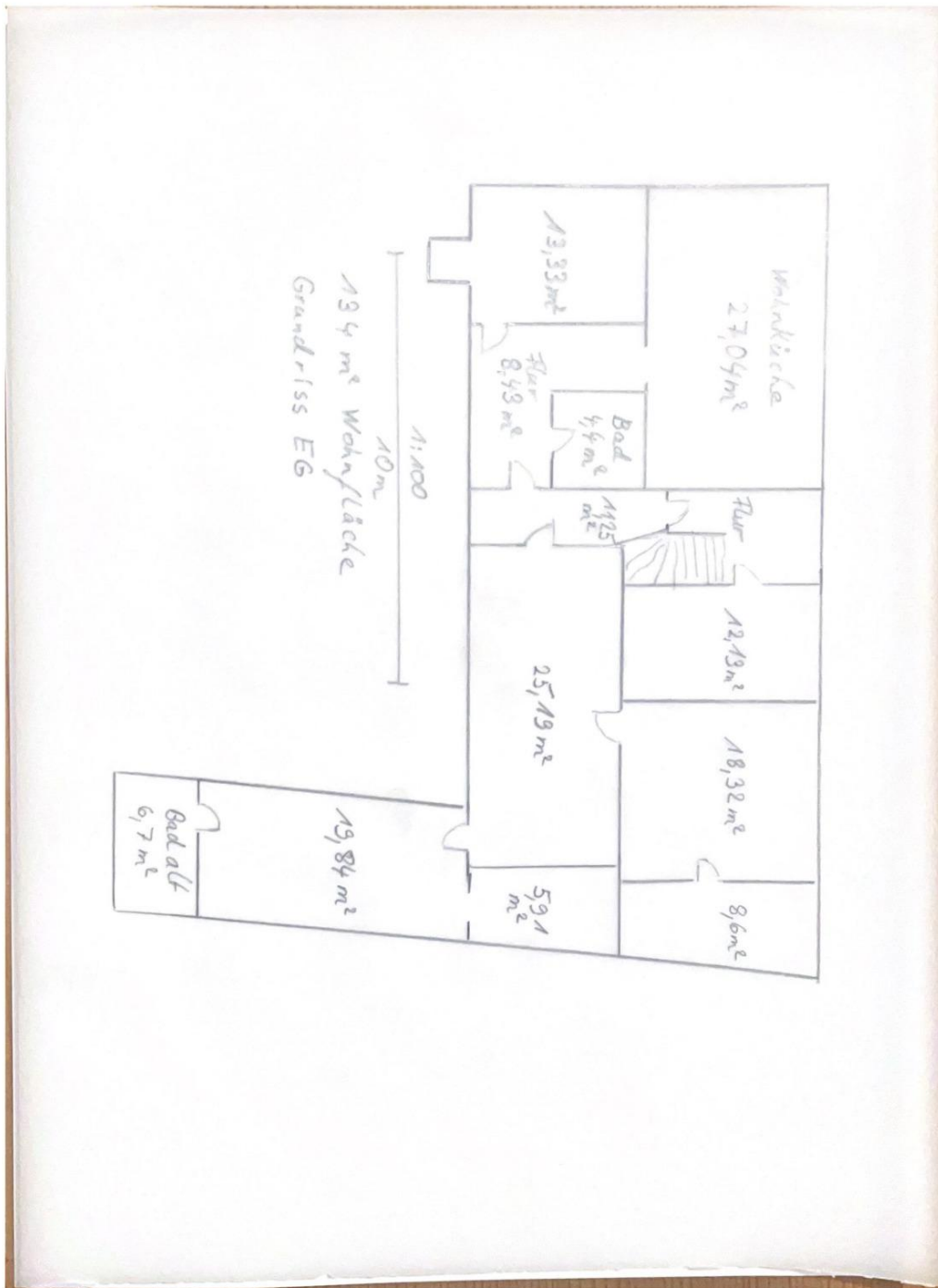
Teilkeller



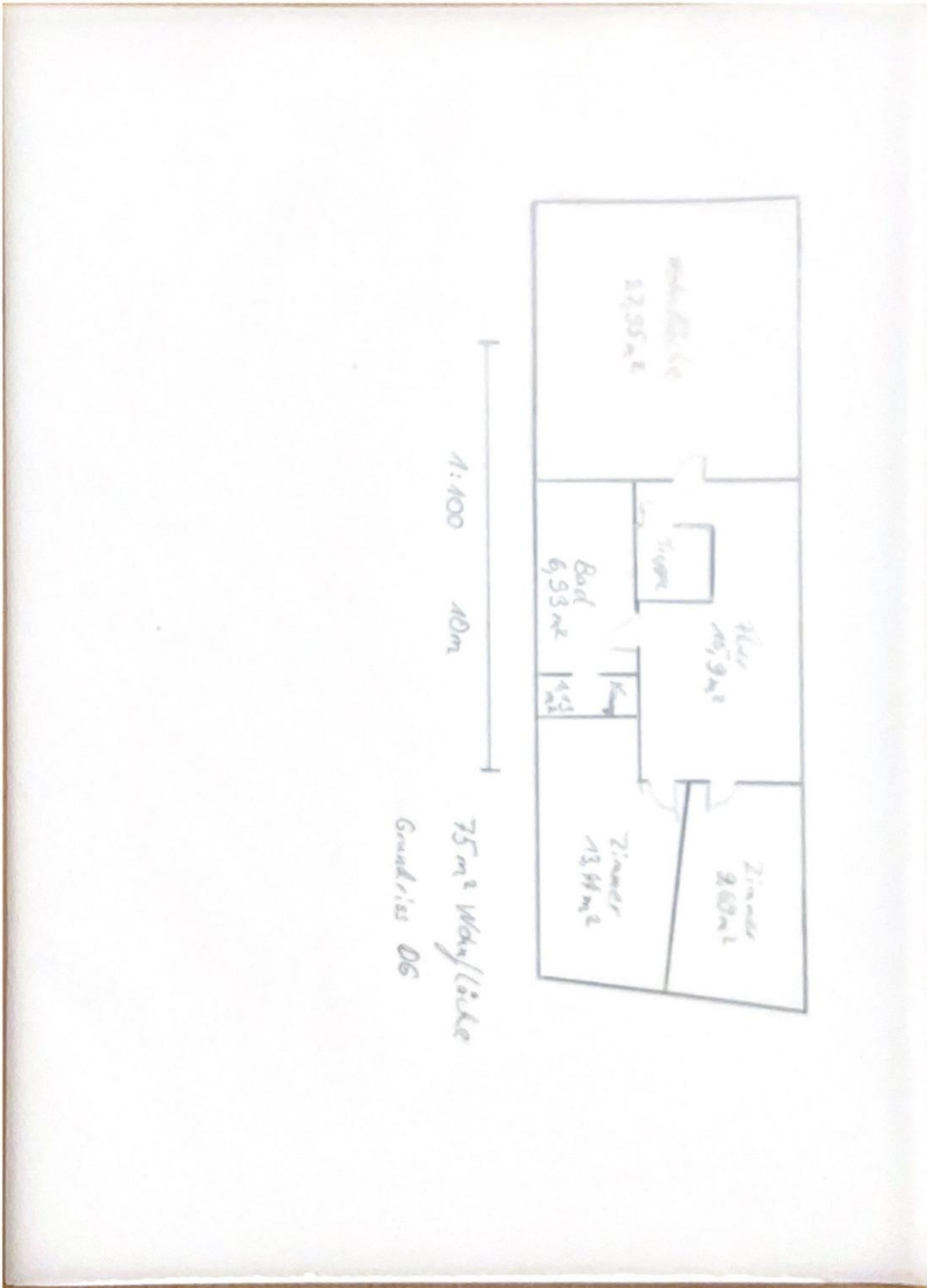
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

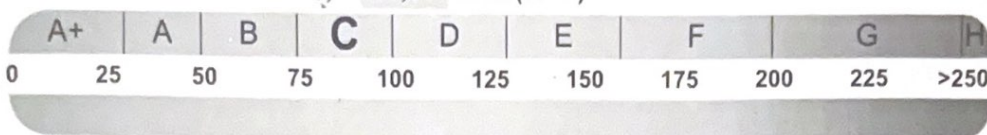
Registriernummer<sup>2</sup> BB-2024-005403826  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 21,00 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
82,01 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
73,68 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

#### Primärenergiebedarf

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

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>t</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

82,01

[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 § 71 b bis h GEG<sup>4</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- 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

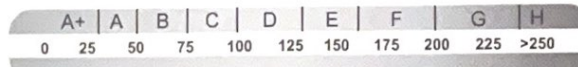
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup>	Anteil EE <sup>7</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>8</sup> aller Anlagen <sup>9</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>10</sup>

Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>8</sup> :
	%
	%
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



### 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 02.11.2034

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2024-005403626

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Dorfstraße 28, 16845 Manker		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1840		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020, 2010		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	216,58 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom, Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie, Photovoltaik	Verwendung: Warmwasser, Strom	
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.

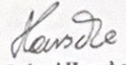
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

  
**Roland Harsche**  
Energieberater gem. §88 GEG  
03.11.2024  
Ausstellungsdatum  
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