

# Exposé

## Reihenendhaus in Lützwow

### Neubau-Reihenendhaus in Lützwow: Modernes Wohnen auf ca. 110 m<sup>2</sup> mit Terrasse und Garage/Stellplatz



Objekt-Nr. OM-319989

#### Reihenendhaus

Verkauf: **327.900 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger

Gartenweg 62e  
19209 Lützwow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	28.02.2026
Grundstücksfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen im VISTA Quartier Lützwow – Ihrem zukünftigen Zuhause. Dieses Neubauprojekt der DORNIEDEN Projektentwicklung GmbH bietet moderne Reihenhäuser, die durch ansprechendes Design, hochwertige Materialien und smarte Technologien überzeugen. Die durchdachten Raumkonzepte schaffen einen Ort, an dem sich Familien, Paare und Singles gleichermaßen wohlfühlen werden.

Ihr neues Zuhause – VISTA Reihenhäuser

Die Reihenhäuser im Gartenweg zeichnen sich durch ihre massive Bauweise und ihre energieeffiziente Gestaltung aus. Sie bieten nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch langfristige Wertbeständigkeit. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Haus verfügt über eine Terrasse und einen privaten Garten – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Freizeit im Grünen zu genießen. Die Außenanlage ist harmonisch auf die Umgebung abgestimmt und bietet genügend Raum für Ruhe und Erholung.

Zu den Highlights der Ausstattung zählen:

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Smarthome-Basisstation für moderne Steuerungsmöglichkeiten
- Wärmeschutzverglasung und leistungsstarke Dämmung gemäß GEG
- Dichtigkeitsprüfung mittels „Blower-Door“-Verfahren
- Großzügiges Dachstudio mit ca. 23 m<sup>2</sup>
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und der Option, durch flexible Raumkonzepte individuelle Anpassungen vorzunehmen, bietet das VISTA Haus reichlich Platz für Ihre persönlichen Wünsche. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 129 m<sup>2</sup> und 235 m<sup>2</sup>. Dieses moderne Effizienzhaus 40 (EH40) überzeugt nicht nur durch seine herausragende Energieeffizienz, sondern ermöglicht Ihnen auch attraktive Fördermöglichkeiten und günstige Finanzierungsbedingungen.

Der Kaufpreis kann sich durch individuelle Sonderwünsche, wie zusätzliche Ausstattungen, besondere Anpassungen, Grundstücksgröße, Garage und Stellplatz verändern. Für eine persönliche Beratung und weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um gemeinsam Ihre Wünsche zu besprechen! Mehr Informationen finden Sie hier: [www.nonnenprediger.de](http://www.nonnenprediger.de)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## 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 № 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 Bauprojekt im Gartenweg liegt in der idyllischen Gemeinde Lützwow, nur wenige Kilometer von Schwerin entfernt. Die ruhige, naturnahe Lage bietet den idealen Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber, die dennoch die Nähe zur Stadt schätzen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen. Dank der guten Verkehrsanbindung über die B106 sind Sie schnell in Schwerin und Wismar, wo Sie weitere kulturelle und wirtschaftliche Angebote nutzen können.

Lützwow überzeugt durch seinen ländlichen Charme, bietet jedoch gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer lebenswerten Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenpredige

**VISTA**   
DAS EIGENE HAUS

Dieses Angebot präsentieren wir Ihnen exklusiv in  
Kooperation mit der DORNIEDEN Projektentwicklung Gmk

Kooperation Vista Haus



# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Lageplan



# Exposé - Galerie



Musterhaus



Musterhaus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# 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



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



# 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!



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



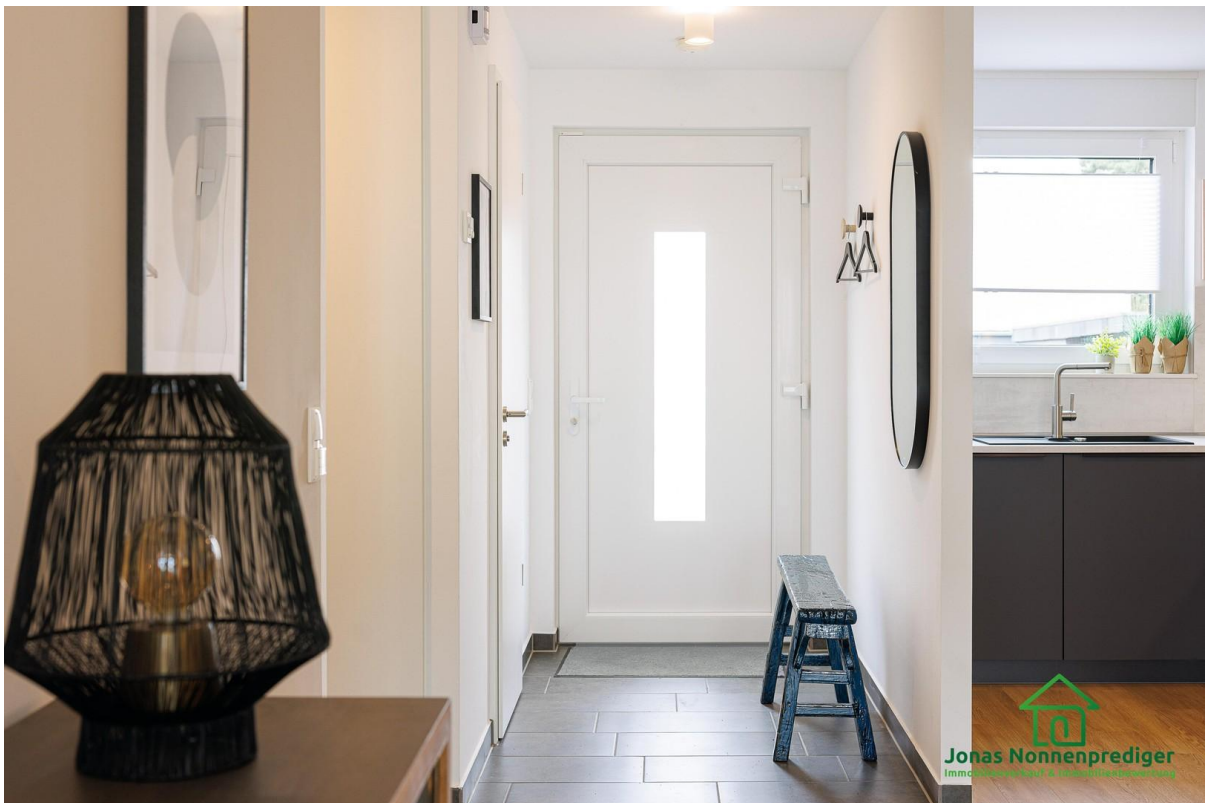
Essbereich



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppe



Dachstudio



# Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio



# Exposé - Galerie



Dachstudio

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung
2. Energieausweis
3. Exposé



## Vorbemerkungen



Beispielansicht VISTA M

# inhalt

Vorbemerkungen	3
Die Bauausführung	4
Rohbau	5
Ausbau	6
Außenbereich	12
Grundlagen der Bauausführung	14



Beispielansicht VISTA L

Mit VISTA ist „mehr drin im Leben“. Denn VISTA baut Häuser in Massivbauweise, die durch hohe Qualität, ansprechende Architektur und ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen. Dies wird möglich durch standardisierte und optimierte Arbeitsabläufe, das fundierte Know-how, das VISTA als Mitglied der traditionsreichen DORNIEDEN Gruppe im Bausektor besitzt.

Qualität hat Vorrang bei VISTA: Um eine qualitativ überzeugende, saubere Ausführung sicherzustellen, verpflichtet sich VISTA zur Einhaltung definierter Qualitätsstandards. Ebenso wichtig wie eine fachgerechte Ausführung ist uns die hohe Qualität der eingesetzten Materialien hinsichtlich Design, Langlebigkeit und Baubiologie. Denn wir wollen, dass Sie lange Freude an Ihrem neuen Haus haben.

Schließlich überzeugen VISTA Häuser auch durch ein attraktives Äußeres. Für die äußere Gestaltung verwenden wir Farben, die im Zusammenspiel mit den eingesetzten Materialien ein harmonisches und attraktives Gesamtbild ergeben.

Und auch das Innenleben ist bestens durchdacht: Die Aufteilung der Räume wurde von Innenarchitekten optimiert. Eigens entworfene Möblierungsvorschläge zeigen Ihnen, wie Sie Ihr neues Zuhause einrichten können und dabei die Wohnfläche optimal ausnutzen. Im Preis Ihres VISTA Hauses ist eine qualitätsvolle Grundausstattung enthalten. Um den Traum von den eigenen vier Wänden bezahlbar zu machen, ist uns bei der Materialauswahl, neben der überzeugenden Produktqualität, vor allem ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis wichtig!

Die vorliegende Baubeschreibung enthält die Leistungen, die der Grundpreis für das VISTA Haus einschließt. Für jedes einzelne Bauvorhaben der VISTA Reihenhaus GmbH & Co. KG werden in einer ebenfalls gültigen Ergänzungs-Baubeschreibung projektspezifische Leistungen näher erläutert.



# Bauausführung

## ERSCHLIESSUNG

Für die erstmalige Erschließung des Baugrundstücks entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten: Kanalanschlussbeiträge, Kosten für die Hausanschlüsse (Strom, Nahwärme und Frischwasser) sowie Straßenbaukosten gehören zum Leistungsumfang.

Zudem versorgen wir Ihr Haus mit einem Anschluss, über den Sie Fernsehen, Radio und Internet empfangen können. Eine An- oder Ummeldung beim jeweiligen Anbieter erfolgt über Sie. Nähere Informationen finden Sie in der Ergänzungs-Baubeschreibung.

## WÄRMEDÄMMUNG UND DICHTIGKEIT

Bei VISTA bleibt die Wärme in den eigenen vier Wänden, denn Ihr Haus wird gemäß den Anforderungen des zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt. Dazu gehört insbesondere die fachgerechte Wärmedämmung aller Bauteile, die an die Außenluft grenzen.

Die Außenwände erhalten eine Putzfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Die Dachflächen erhalten ebenfalls eine Dämmung samt Abdichtung, deren Stärke durch das GEG vorgegeben ist.

Alle Warmwasserleitungen und die Sanitär-Entlüftungsrohre werden entsprechend dem GEG wärmegeämmt.

Je höher die Dichtigkeit des Gebäudes, desto niedriger die Heizkosten. Vor der Fertigstellung erfolgt eine Dichtigkeitsprüfung mit dem „Blower-Door“-Verfahren. Bei der „Blower-Door“-Messmethode wird mithilfe der Erzeugung von Über- und Unterdruck nochmals geprüft, ob Ihr Haus hinsichtlich der Luftdichtigkeit die Vorgaben tatsächlich erfüllt. Das Messzertifikat stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## PASSIVER SCHALLSCHUTZ/LÜFTUNGSKONZEPT

Die kontrollierte Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume wird durch eine in die Außenwand integrierte schallgedämmte Lüftungseinrichtung über Durchstecklüfter oder Laibungslüfter (z. B. der Firma Getair Smartfan) gewährleistet.

Es wird klargestellt, dass es sich hierbei um sichtbare Lüftungseinrichtungen handelt, welche außen- und innenseitig mit einer ca. 20 cm großen Blende versehen sind. Bei der Möblierung Ihrer Räume ist zu berücksichtigen, dass diese Bereiche freigehalten werden müssen.

# Rohbau

## MAUER- UND BETONARBEITEN

### Bodenplatte

Jedes einzelne Haus erhält eine eigene wärmegeämte Bodenplatte, die von der des Nachbarhauses getrennt ist. Sie wird nach den statischen Vorgaben erstellt. Der nach geltenden VDE-Richtlinien eingebaute Edelstahl-Ringerder ermöglicht den erforderlichen Potenzialausgleich für die Elektroinstallation.

### Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Die tragenden und aussteifenden Wände des Hauses werden in massiver Bauweise nach Statik erstellt. Jedes Haus – auch jedes Mittelhaus – erhält zwei eigene Giebelwände. Durch diese zweischalige Ausführung der Haustrennwände werden die Schall- und Brandschutzanforderungen eingehalten. Die nicht tragenden Wände werden aus massiven Gipsdielen, aus Porenbeton oder teilweise als beplankte Metallständerwände (Trockenbau) erstellt.

### Decken

Alle Decken werden als Betondecken, entsprechend der statischen Berechnung, hergestellt.

### Treppe

Die gerade Stahlbetontreppe erhält einen Handlauf aus Stahl (Rundrohrprofil) mit grundierter Oberfläche. Die Oberseite der Treppe ist im Wesentlichen eben und kann von Ihnen in Eigenleistung mit einem Bodenbelag Ihrer Wahl bis zu einer Stärke von 1 cm belegt werden.

Der Treppenlauf erhält im Dachgeschoss eine Absturzsicherung.

### Zimmerarbeiten

Für die Erstellung des Dachstuhls werden Konstruktionsvollhölzer (KVH) verwendet, die den DIN-Vorschriften entsprechen.

## DACHEINDECKUNG

Ihr Haus wird mit Betondachsteinen oder Tondachziegel eingedeckt.

Für die Durchführung der Sanitär-Entlüftungsrohre durch das Dach werden eigens dafür vorgesehene Formziegel verwendet.

Regenrinnen und Regenfallrohre sind aus Titanzinkblech. Die Ableitung des Regenwassers wird in der Regel für mehrere Häuser zusammengefasst. Je nach behördlichen Vorgaben wird das Regenwasser in den Kanal geleitet oder versickert.



# Ausbau

## FENSTER, TERRASSEN- UND HAUSTÜR

Die Fenster und Fenstertür(en) des Wohnbereichs verfügen über Kunststoffkammerprofile. Diese Profile sind Innen weiß und an der Außenseite farbig. Nähere Informationen finden Sie in den Notaransichtsplänen.

Alle Wohnräume im Erd- und Obergeschoss werden mit mindestens einem Dreh-Kipp-Fenster ausgestattet. Vom Wohnzimmer führt eine einflügelige Terrassentür in den Garten; die übrigen Elemente der Fenster-Tür-Anlage sind fest verglast. Das Dachgeschoss erhält straßen- und gartenseitig jeweils ein Dachflächenfenster.

Alle Fenster im Erdgeschoss werden mit Anbohrschutz und Pilzzapfenbeschlag versehen und erhalten verriegelbare Fensterbeschläge.

Alle Fenster werden mit Wärmeschutzglas gemäß den Anforderungen des GEG ausgestattet.

Die Haustür mit Klarglasfüllung und angebautem Kunststoff-Seitenteil besteht aus einem metallverstärkten Kunststoffprofil mit Sicherheitsverriegelung inklusive Profilzylinder (drei Haustürschlüssel werden mitgeliefert).

## ROLLLÄDEN

Die Fenster aller Räume im Erd- und Obergeschoss (außer das Fenster im Gäste-WC) erhalten wärme gedämmte Rollladenkästen mit Kunststoff-Rollladenpanzer in der Farbe grau. Die Bedienung erfolgt am Terrassenfenster elektrisch, bei allen anderen Fenstern über Handkurbeln.

## INNENTÜREN

Die Türblätter werden in Umfassungszargen aus Holzwerkstoff eingebaut. Türblätter und Zargen werden in Weiß ausgeführt. Die Innentüren erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl.

## FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke aller Brüstungsfenster (außer Gäste-WC) bestehen aus wertigem, maschinell hergestelltem Mineralmarmor in einem hellen Farbton. Die Außenfensterbänke aus Aluminium erhalten an der Unterseite eine Antiröhnebeschichtung.

## SPACHTELARBEITEN/MALER- UND LACKIERARBEITEN

Die Wandflächen und die Fugen der Stahlbetondecken werden in den Wohnbereichen sowie an den nicht gefliesten Flächen im Bad und Gäste-WC tapezierfähig für Raufaser mit mittlerer Körnung (Q2) vorbereitet. Maler- und Lackierarbeiten sowie die dazugehörigen Versiegelungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## ESTRICH/BODENBELÄGE

Im gesamten Wohnbereich wird der Estrich schwimmend verlegt. Darauf können Sie einen Bodenbelag Ihrer Wahl problemlos bis zu einer Stärke von 1 cm verlegen: z. B. Parkett, Natursteinfliesen oder aber auch Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden. Bitte beachten Sie, dass die Wahl des Bodenbelages Auswirkungen auf die Anschlusshöhen der bestehenden Bauteile haben kann (z. B. Übergang zum Badezimmer und Gäste-WC, Abstände zu Innentüren).

Wir möchten Sie an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass je nach gewähltem Bodenbelag eine Vorbehandlung des Estrichs erforderlich sein kann.

## FLIESEN

Die Wände im Badezimmer werden im Duschbereich annähernd raumhoch gefliest, im Spritzwasserbereich der Badewanne sowie hinter dem Waschbecken und dem WC erhalten die Wände einen ca. 1,20 m hohen Fliesenspiegel.

Die Wände im Gäste-WC verfügen über einen ca. 1,30 m hohen Fliesenspiegel hinter dem Waschbecken und dem WC.

Die Bodenfliesen im Badezimmer und Gäste-WC werden in freien Bändern orthogonal verlegt. Der ebenerdig geflieste Duschbereich wird mit farblich abgestimmten Mosaikfliesen belegt.

Aus unserer Fliesenkollektion können Sie aus verschiedenen Wand- und Bodenfliesen wählen.



Beispielansicht VISTA L



Beispielansicht VISTA L

## BADEZIMMER/GÄSTE-WC

Die Sanitär-Einrichtungsgegenstände im Badezimmer und Gäste-WC sind komplett in edlem Weiß gehalten und erhalten verchromte Armaturen.

### Hierzu gehören im Badezimmer:

- eine ca. 160 x 75 cm große Badewanne mit einer Einhebel-Wannenfüllarmatur für warmes und kaltes Wasser, Flexschlauch und Handbrause
- eine ca. 90 x 80 cm große, ebenerdig geflieste Dusche mit einer Brausearmatur für warmes und kaltes Wasser – höhenverstellbar an einer chromfarbenen Kunststoff-Wandhalterung inkl. Flexschlauch und Handbrause
- ein ca. 55 cm breiter Porzellan-Waschtisch mit verchromter Einhebel-Mischbatterie für warmes und kaltes Wasser
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoffstoffsitz und einem in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten – mit Wasserspartaste
- ein Kaltwasseranschluss und ein Abfluss für eine Waschmaschine

Eine notwendige Duschtrennung (z. B. Duschtür) mit Bodendichtung ist im Leistungsumfang nicht enthalten. An dieser Stelle möchten wir Sie darauf hinweisen, dass zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden der Einbau einer Duschtür mit Bodendichtung notwendig ist.

### Hierzu gehören im Gäste-WC:

- ein ca. 50 cm breites Porzellan-Handwaschbecken mit verchromter Einhebel-Mischbatterie für warmes und kaltes Wasser
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoffstoffsitz und einem in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten – mit Wasserspartaste

Nähere Informationen zu den gewählten Produkten finden Sie in der Ergänzungs-Baubeschreibung.

## KÜCHE

In der Küche wird ein Kaltwasseranschluss für die Küchenspüle und die Spülmaschine installiert. Für die Warmwasserbereitung in der Küche wird ein Elektroanschluss für ein Untertischgerät vorgesehen, welches durch Sie in Eigenleistung über den Kucheneinbau installiert werden muss.

Die Wasserleitung und die Abflussleitung werden aus schalltechnischen Gründen auf der Innenwand verlegt und später durch Ihre Küchenmöbel verdeckt.

An dieser Stelle möchten wir Sie darauf hinweisen, dass im Küchenbereich eine Dunstabzugshaube im Umluftbetrieb zum Einsatz kommen muss, der Einsatz von Ablufthauben nach Außen ist gemäß Lüftungskonzept nicht möglich und wird daher ausgeschlossen.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wasserversorgung Ihres Eigenheims erfolgt über Kunststoffrohre. Die erforderlichen Abwasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus heißwasserbeständigem HT-Kunststoff.

Jedes Haus erhält einen Wasserfilter sowie zur Abrechnung einen Wasserzähler.

Praktisch im Garten: die frostsichere Außenzapfstelle an der Gartenseite.

## HEIZUNG UND WARMWASSER

Das Haus wird über ein Quartiers-Nahwärmesystem mit Wärme versorgt. Dazu wird im Baugebiet mindestens eine gemeinsame Wärmeerzeugungsanlage in einem Heizwerkgebäude errichtet, welche durch ein Contractingunternehmen betrieben wird.

Über eine Übergabestation im Hausanschlussbereich (Übergabestelle) wird die Nahwärme in das Haus eingespeist. Zur Abrechnung der Heizenergie erhält jedes Haus einen entsprechenden geeichten Wärmemengenzähler. Genauere technische Angaben können Sie dem Muster-Wärmelieferungsvertrag sowie dem Mietvertrag über das Heizwerkgebäude entnehmen, welche Anlage der Bezugskunde für Ihr Bauvorhaben sind.

In den Wohnbereichen wird eine Fußbodenheizung verlegt. Die Unterverteilung der Heizung ist geschossweise vorgesehen. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise, ausgenommen von Fluren und Räumen kleiner 6 m<sup>2</sup>. Diese Räume werden, mit Ausnahme des Gäste-WCs, nicht mit einer Einzelraumsteuerung versehen. Im Badezimmer wird zusätzlich ein elektrischer Heizkörper installiert, der nicht an das Smart-Home-System angeschlossen wird.

## ELEKTROARBEITEN

Die Elektroinstallation entspricht weitestgehend den anerkannten Regeln der Technik, den entsprechenden DIN-Normen und den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Bauantrages.

Die elektrotechnische Ausstattung lehnt sich an die DIN 18015-2/:2021-10/RAL-RG 678 (Mindestausstattung elektrische Anlagen in Wohngebäuden) an und wird in den Notargrundrissen im Detail ausgewiesen.

Im Bereich des Hausanschlusses sowie im Raum unter der Treppe wird die Elektroinstallation sichtbar verlegt (Aufputz-Installation). In den Wohnräumen wird sie „unter Putz“ verlegt.

Es werden Schalter und Steckdosen in Weiß montiert. Nähere Informationen zu den gewählten Produkten finden Sie in der Ergänzungs-Baubeschreibung.

Ihr Haus übernehmen Sie mit betriebsfertig bestücktem Zählerschrank.

Darüber hinaus erhält Ihr Haus in der Diele, im Flur und in den jeweiligen Wohnräumen im Ober- und Dachgeschoss je einen batteriebetriebenen Aufputz-Rauchwarnmelder.

An dieser Stelle möchten wir zu Ihrer eigenen Sicherheit darauf hinweisen, dass Arbeiten an der Elektroinstallation des Hauses (insbesondere der Anschluss des Elektroherdes an die dafür vorgesehene Anschlussdose) nur von einem Elektrofachmann ausgeführt werden dürfen!

Die Multimedieverkabelung (Telefon, Internet, TV) vom Hausanschlussbereich im Erdgeschoss bis in die einzelnen Räume ist in Eigenleistung durchzuführen und kann somit Ihrerseits individuell ausgeführt werden.

Eine raumweise Aufstellung der jeweiligen Elektroinstallation entnehmen Sie bitte den Notargrundrissplänen.

Jedes Haus erhält zwei entsprechende Leerrohre vom Hausanschlussbereich bis zum Dachgeschoss für den nachträglichen Ein-/Anbau einer Satellitenantenne sowie einer Photovoltaikanlage. Die Überprüfung der technischen Machbarkeit sowie die Installation darf erst nach Übergabe des Hauses erfolgen und muss durch einen Fach-/Meisterbetrieb ausgeführt werden. VISTA übernimmt keine Haftung für nachträglich installierte Anlagen.

Befindet sich die Garage, das Carport oder der PKW-Stellplatz auf dem eigenen Hausgrundstück, kann gemäß Sonderwunschkonfigurator ein Elektropaket sowie eine Vorrüstung zur Installation einer E-Lademöglichkeit beauftragt werden. Befinden sich diese nicht auf dem Hausgrundstück, werden ggf. Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen, die entsprechenden Leitungsrechte sind im Dienstbarkeitsplan Ihres Bauvorhabens berücksichtigt.



Beispielansicht VISTA M



Beispielansicht VISTA M

## SMARTHOME-SYSTEM - HOMEMATIC

Damit Ihr Haus nach Ihren Bedürfnissen ein intelligentes Zuhause werden kann, haben wir bereits im Standard grundlegende Bausteine des Smarthome-Systems „Homematic IP“ eingebaut.

Dies sind, als Herzstück des Systems, der sogenannte ACCESS POINT (Zentrale), die smarten Raumthermostate zur individuellen Steuerung Ihrer Heizung sowie eine schaltbare Aufputzsteckdose, die zugleich als Funkreichweitenverstärker dient.

Für die Verwendung des Smarthome-Systems benötigen Sie lediglich ein mobiles Endgerät, einen Internetzugang sowie die entsprechende App (IOS & Android).

Über den Sonderwunschkonfigurator können Sie darüber hinaus noch eine Vielzahl von weiteren Anwendungen, wie z. B. die Rollläden, die Beleuchtung, die Steuerung von Elektrogeräten sowie Sicherheits- und Alarmanrichtungen als erweitertes Smarthome-System-Paket hinzubuchen oder nach Übergabe in Eigenleistung ausführen.





Beispielansicht VISTA L

## Außenbereich

### TERRASSE

Die Terrasse im Garten wird einschließlich des notwendigen Unterbaus erstellt und mit Betonplatten belegt. Die Abtrennung der Terrassen zwischen den Häusern erfolgt durch eine annähernd 2 m lange Sichtschutzwand aus druckimprägniertem Holz oder Holzverbundwerkstoff (z. B. WPC).

### AUSSENANLAGEN

Die Gartenflächen Ihres Hauses werden individuell durch einen Landschaftsarchitekten gemäß dem Höhenverlauf der angrenzenden Flächen sowie der Höhenlage der Häuser geplant.

Das Gelände wird entsprechend der Planung grob modelliert und mit Oberboden angedeckt. Das Aufbringen weiteren Oberbodens sowie die Feinmodellierung müssen durch Sie, entsprechend Ihrer individuellen Pflanzwünsche, durchgeführt werden.

Dabei sind die von den städtischen Behörden im Bebauungsplan bzw. im Notar- außenanlagenplan festgelegten Pflanzaufgaben zu erfüllen. Auch bei der späteren Pflege sind diese zu beachten. Eventuelle Höhenunterschiede werden mit Böschungen und/oder Stützelementen ausgeglichen.

Der Hauszugang, der zum Haus gehörende PKW-Stellplatz (wenn vorhanden) sowie die Garagenzufahrt (wenn vorhanden) werden mit Betonsteinpflaster oder mit Rasengittersteinen belegt. Eventuelle Höhenunterschiede zum Hauseingang werden durch Betonblockstufen ausgeglichen.

Künstlerische Gestaltung



Beispielansicht VISTA M

### EINGANGS- UND TERRASSENLEUCHTE

Die Häuser werden in der Grundausstattung am Hauseingang und an der Terrasse mit einer Außenwandleuchte ausgestattet.

### VORDACH

Jedes Haus erhält ein Vordach mit Kunstglasüberdeckung auf einer Stahlunterkonstruktion.

### HAUSNUMMER, BRIEFKASTEN, KLINGELPLATTE

Sowohl die Hausnummer, der Briefkasten als auch die Klingelplatte sind Bestandteil des Lieferumfangs von VISTA.

Künstlerische Gestaltung

# Grundlagen der Bauausführung

Die Planung und die Ausführung eines Gebäudes sind durch eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen und Vorschriften geregelt. Hier gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags gültige Fassung. Dazu gehören u. a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Baugesetzbuch, die Landesbauordnung, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, die Bauzeichnungen, die vorliegende Baubeschreibung sowie die Ergänzungsbaubeschreibung.

Abweichungen aus architektonischen Gründen und durch Entwicklungen, insbesondere durch neue Gesetzesvorschriften und Auflagen der Behörden oder sonstige Änderungen, die im Gesamtinteresse der baulichen Maßnahme liegen, behalten wir uns vor.

Sollten in dieser Baubeschreibung oder in der Ergänzungs-Baubeschreibung festgelegte Produkte nicht mehr (auch temporär) lieferbar sein, so behält sich VISTA vor, gleichwertige Alternativen auszuwählen.

Das auf den Abbildungen der Prospekte dargestellte Mobiliar wird nicht mitverkauft. Die Fotos und Abbildungen in den Prospekten stellen teilweise Zusatzleistungen dar, die in der Grundausstattung nicht enthalten sind.

Die von der Raumluft aufgenommene und in den Bauteilen noch enthaltene Baufeuchtigkeit sowie die täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit müssen regelmäßig weggelüftet werden. Der Austrocknungsprozess ist u. a. abhängig von den Witterungsverhältnissen während der Bauzeit und kann bis zu zwei Jahren dauern. Die Restfeuchtigkeit muss aus den Bauteilen entweichen können; dies wird durch die Beheizung des Hauses unterstützt. Daher sind die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch. Die höheren Heizkosten, die in den ersten Monaten durch das Trockenlüften entstehen können, müssen im Interesse eines gesunden Wohnklimas und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden von den Bewohnern hingenommen werden. Somit ist das Trockenheizen in unserem Leistungsumfang nur so weit enthalten, wie es zur Ausführung unserer Leistungen erforderlich ist. Weitere Tipps zum Lüften und Heizen finden Sie in unserer Erwerberinformation.

An Wänden und Decken eines jeden Baukörpers können geringfügige Risse (Haarrisse) auftreten. Das ist ein normaler und unvermeidbarer Vorgang und stellt keinen Ausführungsmangel dar. Bitte beachten Sie bei den Malerarbeiten besonders die Ausführung der Wandübergänge wie zum Beispiel zwischen Decken und Wänden.

Die Bauausführung kann von den derzeit vorliegenden Planungen geringfügig abweichen. Die Lage und Größe der Installationsschächte können sich noch ändern.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung zuzüglich der halben Terrassenfläche.

Bei Abweichungen zwischen den Prospektplänen und den Baubeschreibungen haben in jedem Fall die Baubeschreibungen Vorrang.

Die Höhenlage der Häuser im Verhältnis zur Umgebung wird im Rahmen einer Detailplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation festgelegt.

Eigenleistungen können erst nach der Hausübergabe ausgeführt werden.

## GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungszeit beträgt gemäß BGB 5 Jahre. Für mechanische bzw. technische Anlagen gelten die jeweiligen Gewährleistungsfristen der Hersteller.

Die in dieser Baubeschreibung verwendeten Abbildungen und Visualisierungen stellen eine künstlerische Darstellung des Vorhabens dar, welche lediglich zur besseren Vorstellbarkeit und Orientierung der Erwerber dient. Aus den Abbildungen und Visualisierungen können keine vertraglichen Ansprüche auf eine bestimmte Art oder einen bestimmten Umfang der Ausführung abgeleitet werden. Die Abbildungen und Visualisierungen können im Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Leistungsinhalte insbesondere Zusatzleistungen und abweichende optische Details enthalten.



VISTA Reihenhaut GmbH & Co. KG  
T 02173 26545 0  
info@VISTA-reihenhaut.de  
www.VISTA-reihenhaut.de  
📍 VISTAREihenhaut  
© VISTA\_reihenhaut

Eine Marke der  
**DORNIEDEN GRUPPE**



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.10.2034

Registriernummer: \_\_\_\_\_

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Gartenweg 62e 19209 Lützw		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	129	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme KWK, Bio-Methan		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme KWK, Bio-Methan		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Nahwärme, WRG Lüftung	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Lüftung	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## 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 dem GEG, 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Dipl.-Ing. Uta Höner M.BP.  
Henneker Zillinger Ingenieure PartG mbB  
Röhfeldstraße 53  
53227 Bonn



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.10.2024

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

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

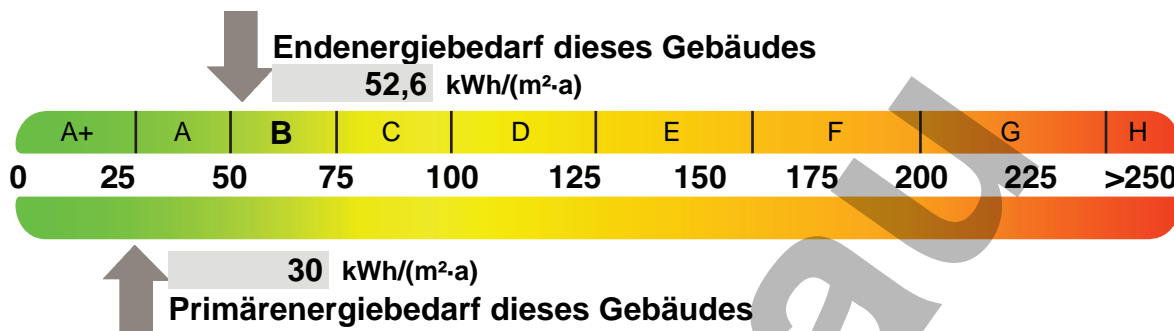
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: \_\_\_\_\_

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,2 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

52,6 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>3</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:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
_____	%	%	%
_____	%	%	%
	<b>Summe<sup>8</sup>:</b>		%

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :	
_____	%	
_____	%	
	<b>Summe<sup>8</sup>:</b>	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



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

## 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 (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

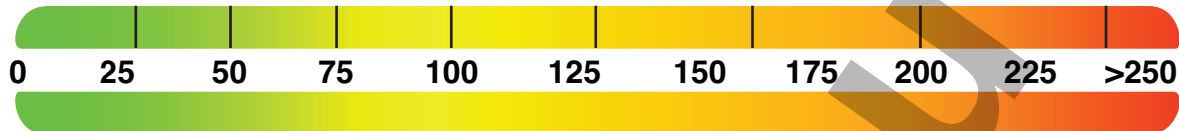
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: \_\_\_\_\_

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

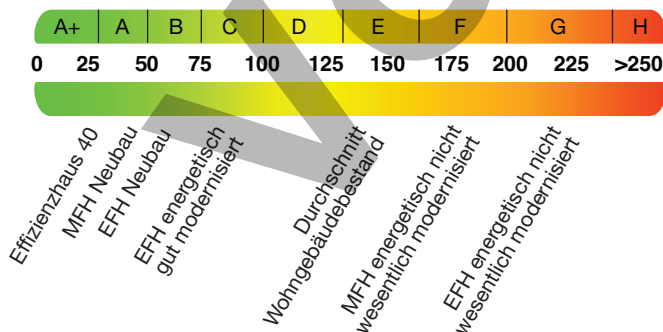
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: \_\_\_\_\_

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
			<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:

<https://www.bbsr-geg.bund.de>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

keine

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Anlage erneuerbare Energien

Registriernummer: \_\_\_\_\_

6

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

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

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

Art der Anlage:	Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :

weitere Einträge in der Anlage

### Ergänzende Erläuterungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Angaben freiwillig)

keine

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

<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





**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Reihenhaus VISTA M

Gartenweg  
19209 Lützwow



Kaufpreis  
ab 309.900 €

Für den Käufer  
provisionsfrei

# VISTA

## DAS EIGENE HAUS



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Herzlich willkommen im VISTA Quartier Lützwow – Ihrem zukünftigen Zuhause. Dieses Neubauprojekt der DORNIEDEN Projektentwicklung GmbH bietet moderne Reihenhäuser, die durch ansprechendes Design, hochwertige Materialien und smarte Technologien überzeugen. Die durchdachten Raumkonzepte schaffen einen Ort, an dem sich Familien, Paare und Singles gleichermaßen wohlfühlen werden. Die Reihenhäuser im Gartenweg zeichnen sich durch ihre massive Bauweise und ihre energieeffiziente Gestaltung aus. Sie bieten nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch langfristige Wertbeständigkeit. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Haus verfügt über eine Terrasse und einen privaten Garten – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Freizeit im Grünen zu genießen. Die Außenanlage ist harmonisch auf die Umgebung abgestimmt und bietet genügend Raum für Ruhe und Erholung.

Zu den Highlights der Ausstattung zählen Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Smarthome-Basisstation für moderne Steuerungsmöglichkeiten, Wärmeschutzverglasung und leistungsstarke Dämmung gemäß GEG, Dichtigkeitsprüfung mittels „Blower-Door“-Verfahren, Großzügiges Dachstudio mit ca. 23 m<sup>2</sup>, Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und der Option, durch flexible Raumkonzepte individuelle Anpassungen vorzunehmen, bietet das VISTA Haus reichlich Platz für Ihre persönlichen Wünsche. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 129 m<sup>2</sup> und 235 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis kann sich durch individuelle Sonderwünsche, wie zusätzliche Ausstattungen, besondere Anpassungen, Grundstücksgröße, Garage und Stellplatz verändern. Für eine persönliche Beratung und weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Das Bauprojekt im Gartenweg liegt in der idyllischen Gemeinde Lützwow, nur wenige Kilometer von Schwerin entfernt. Die ruhige, naturnahe Lage bietet den idealen Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber, die dennoch die Nähe zur Stadt schätzen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen. Dank der guten Verkehrsanbindung über die B106 sind Sie schnell in Schwerin und Wismar, wo Sie weitere kulturelle und wirtschaftliche Angebote nutzen können.

Lützwow überzeugt durch seinen ländlichen Charme, bietet jedoch gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer lebenswerten Umgebung.

Wussten Sie schon?

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





## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 129 m <sup>2</sup> - 235 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	ab 309.900 Euro
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	Garage oder Stellplatz
Baujahr / letzte Sanierung	2026
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	45,1 (RH) 52,6 (REH) kWh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme bis	02/2026
Objektzustand	Neubau
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Nahwärme
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



EG - Variante 1

Grundriss  
Erdgeschoss



EG - Variante 2

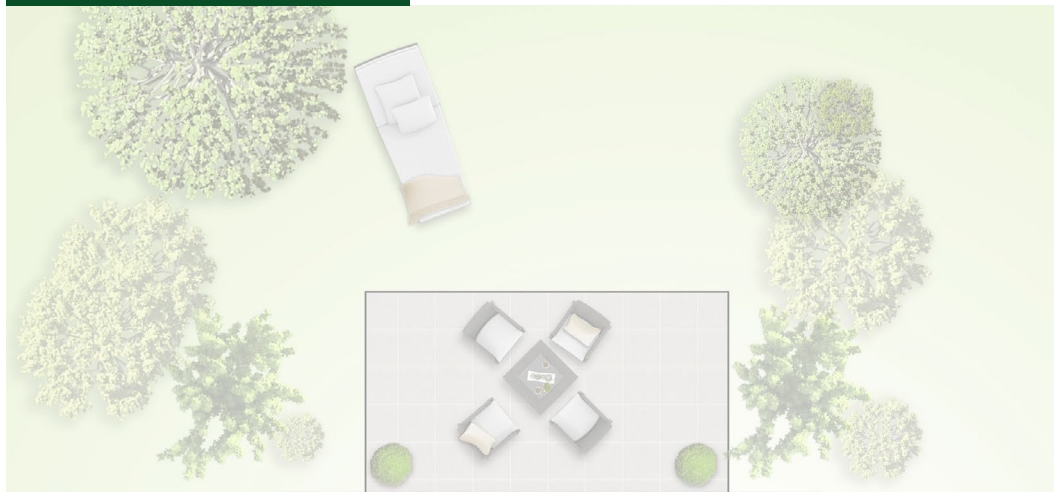


Grundriss  
Erdgeschoss



EG - Variante 3

Grundriss  
Obergeschoss



OG - Variante 1

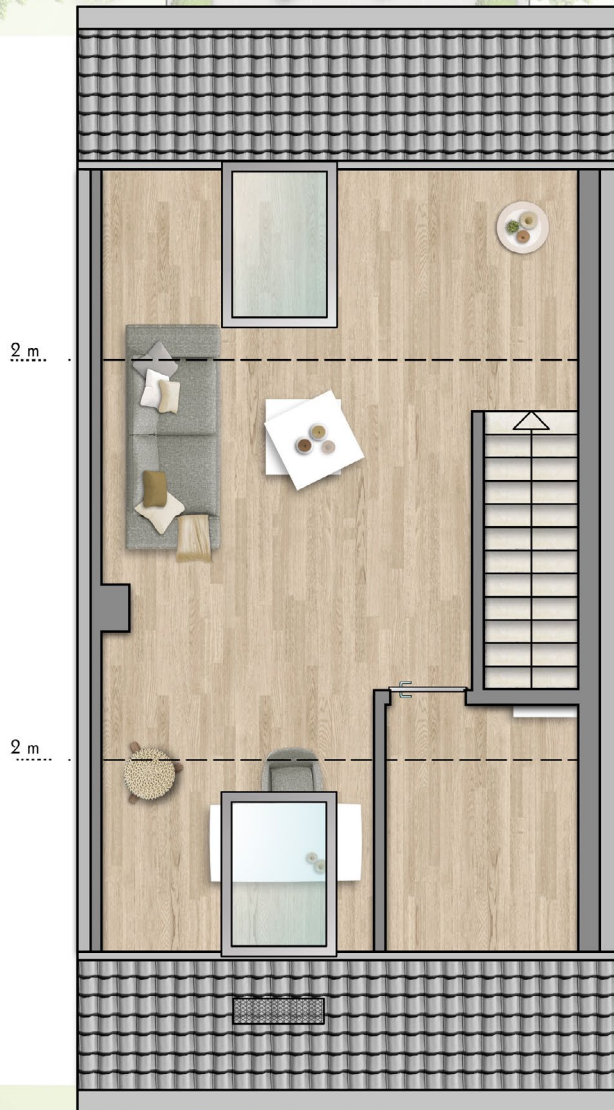
Grundriss  
Obergeschoss



OG - Variante 2

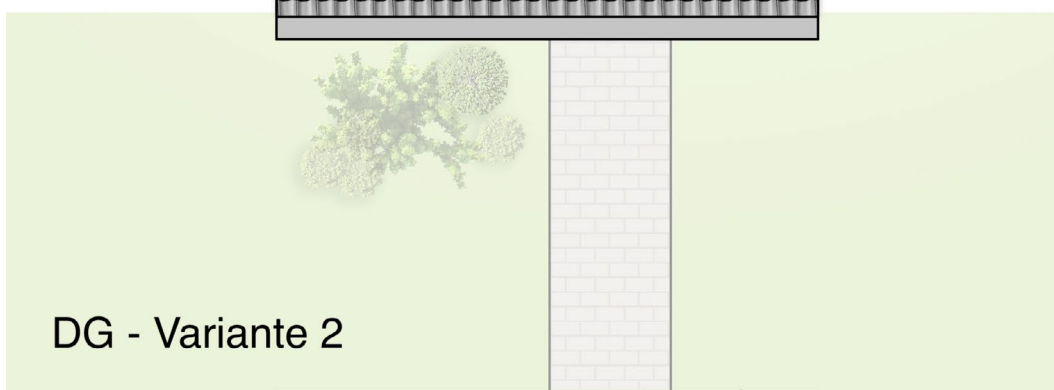


Grundriss  
Dachgeschoss



DG - Variante 1

Grundriss  
Dachgeschoss



DG - Variante 2





01. Wohnzimmer

02. Flur

03. Wohnzimmer

04. Essbereich mit Küche

05. Gäste-WC

06. Küche







07



07. Wohnzimmer

08. Schlafzimmer

08



09



09. Küche

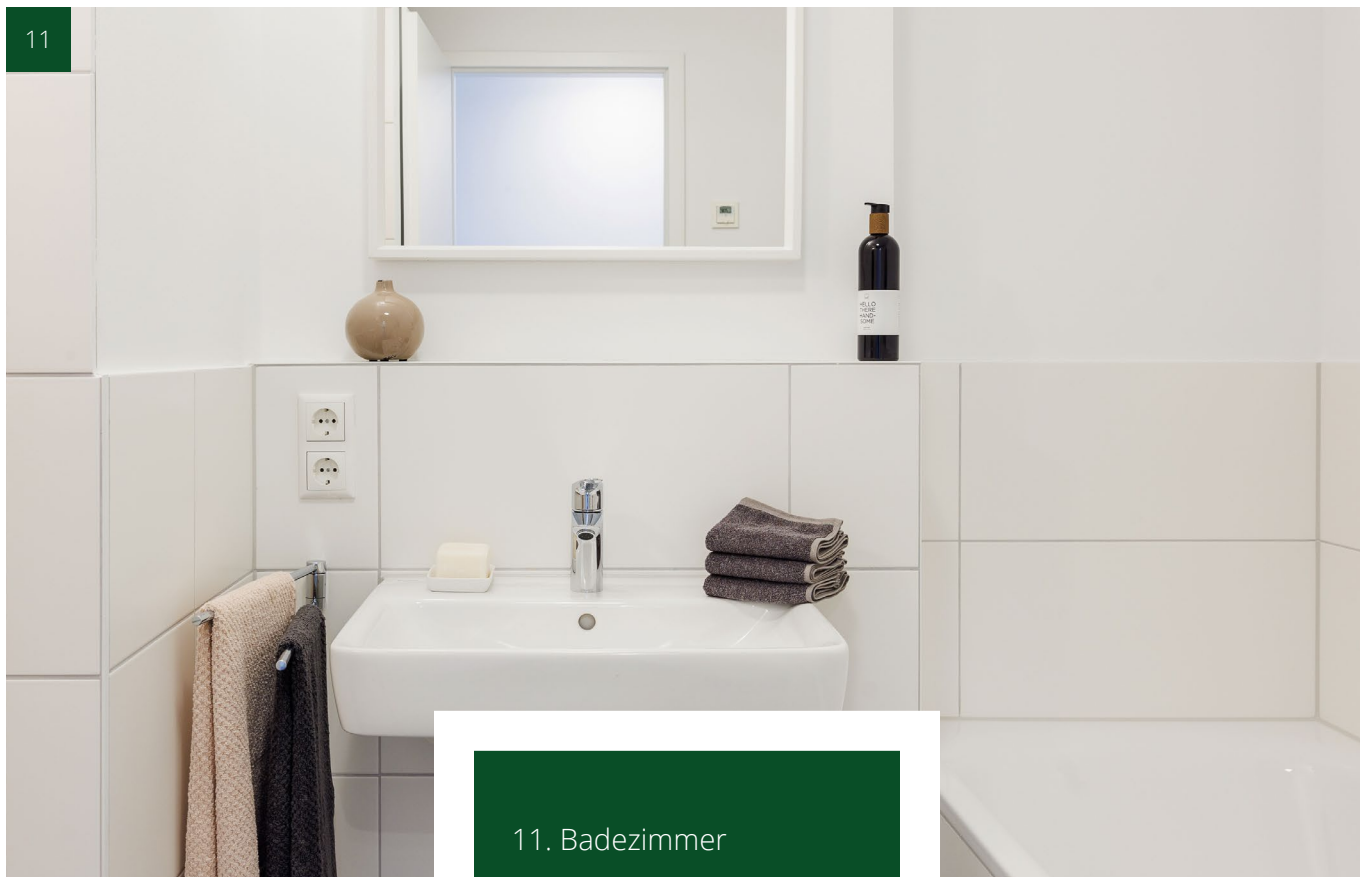
10. Schlafzimmer



10



11



11. Badezimmer

12. Badezimmer



12

13



13. Kinderzimmer

14. Dachstudio



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)

