

# Exposé

## Wohnung in Schwerin

### Moderne Eigentumswohnung (1. OG) mit Balkon als Kapitalanlage - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-325666

### Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger  
Telefon: 0176 32515354

Holzhof 34-38  
19055 Schwerin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	318 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Kapitalanlage! Diese moderne und nachhaltige Eigentumswohnung bietet nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige Bauweise mit Naturstoffen in einer der begehrtesten Lagen von Schwerin.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Wohnfläche von 84 m<sup>2</sup>, die offene Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon ermöglicht moderne Wohnabläufe. Das Vollbad bietet eine bodenebene Dusche und die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Objekt wurde im Jahr 2017 von der renommierten Firma Schelfbauhütte erbaut und zeichnet sich durch seine hochwertige und nachhaltige Bauweise aus, die modernsten Ansprüchen gerecht wird. Eine gut ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel gehört ebenfalls zum Angebot.

Die technische Ausstattung umfasst eine fortschrittliche Lüftungsanlage, eine PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung und einen Fahrstuhl, der Ihnen ein komfortables Erreichen Ihrer Etage ermöglicht. Die Beheizung erfolgt effizient und ressourcenschonend per Fernwärme, was zu einer Reduzierung der Energiekosten beiträgt. Das Objekt verfügt über eine exzellente Energieeffizienz, was es zu einem sicheren Investment für die Zukunft macht. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus.

Zum Angebot gehört außerdem ein Stellplatz, der Ihnen bequemes Parken direkt am Objekt ermöglicht. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 18 Einheiten und bietet ein harmonisches Zusammenleben in einem gepflegten Wohnumfeld. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu den Mieteinnahmen zur Verfügung. Stellen Sie uns dazu bitte eine schriftliche Anfrage oder rufen uns gerne an. Beachten Sie bitte auch unsere weiteren Angebote, da wir in diesem Objekt mehrere Wohnungen anbieten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## 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 vorbehaltenlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

## **Lage**

Die Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Schwerin, der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern in Deutschland. Schwerin ist bekannt für seine malerische Landschaft, reichhaltige Geschichte und kulturelle Vielfalt. Die Stadt liegt im Nordosten Deutschlands und ist von einer idyllischen Seenlandschaft umgeben, darunter der Schweriner See, der zu den größten Seen des Bundeslandes gehört. Schwerin bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Leben und natürlicher Schönheit und ist für seine historische Architektur, charmanten Plätze und kulturellen Einrichtungen bekannt. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer breiten Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die zentrale Lage von Schwerin ermöglicht eine gute Anbindung an andere Städte in der Region sowie an die Ostseeküste.

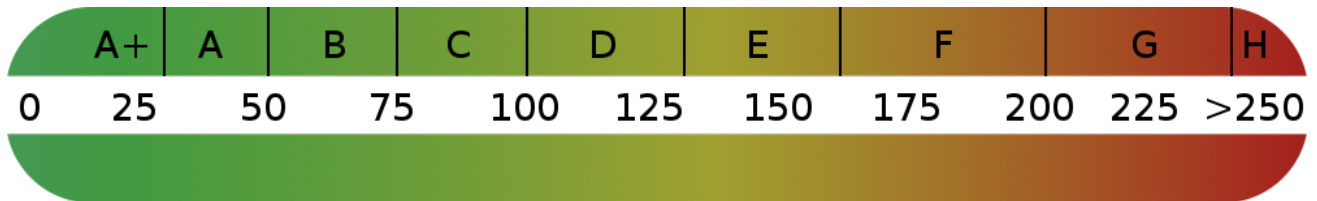
Die Eigentumswohnung befindet sich in der Straße Holzhof 34-38, einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im Stadtzentrum von Schwerin. Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten aus, darunter Supermärkte, Geschäfte, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung ist von gepflegten Grünflächen und Parks geprägt, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Die Straße Holzhof 34-38 ist eine verkehrsberuhigte Zone, was eine angenehme Wohnatmosphäre und eine geringe Lärmbelastung gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ziegelinnensee, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und Wohnqualität inmitten einer attraktiven Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

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

Wir empfehlen Ihnen die Immobilie vorab in einem virtuellen  
3D-Rundgang zu besichtigen, gehen Sie dazu bitte auf  
[www.nonnenprediger.de](http://www.nonnenprediger.de)!



3D-Rundgang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gern stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung.  
Mehr Informationen unter: [www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf](http://www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf)



Wir verkaufen Ihre Immobilie!



Ansicht nach Westen

# Exposé - Galerie



Lage am Ziegelinnensee



Lage zum Schweriner Schloss

# Exposé - Galerie



Ansicht nach Nordosten



Ansicht nach Südwesten



# Exposé - Galerie



Übersicht Grundstück



Stellplätze

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Stellplätze



# Exposé - Galerie



Stellplätze



Fahrradstellplätze

# Exposé - Galerie

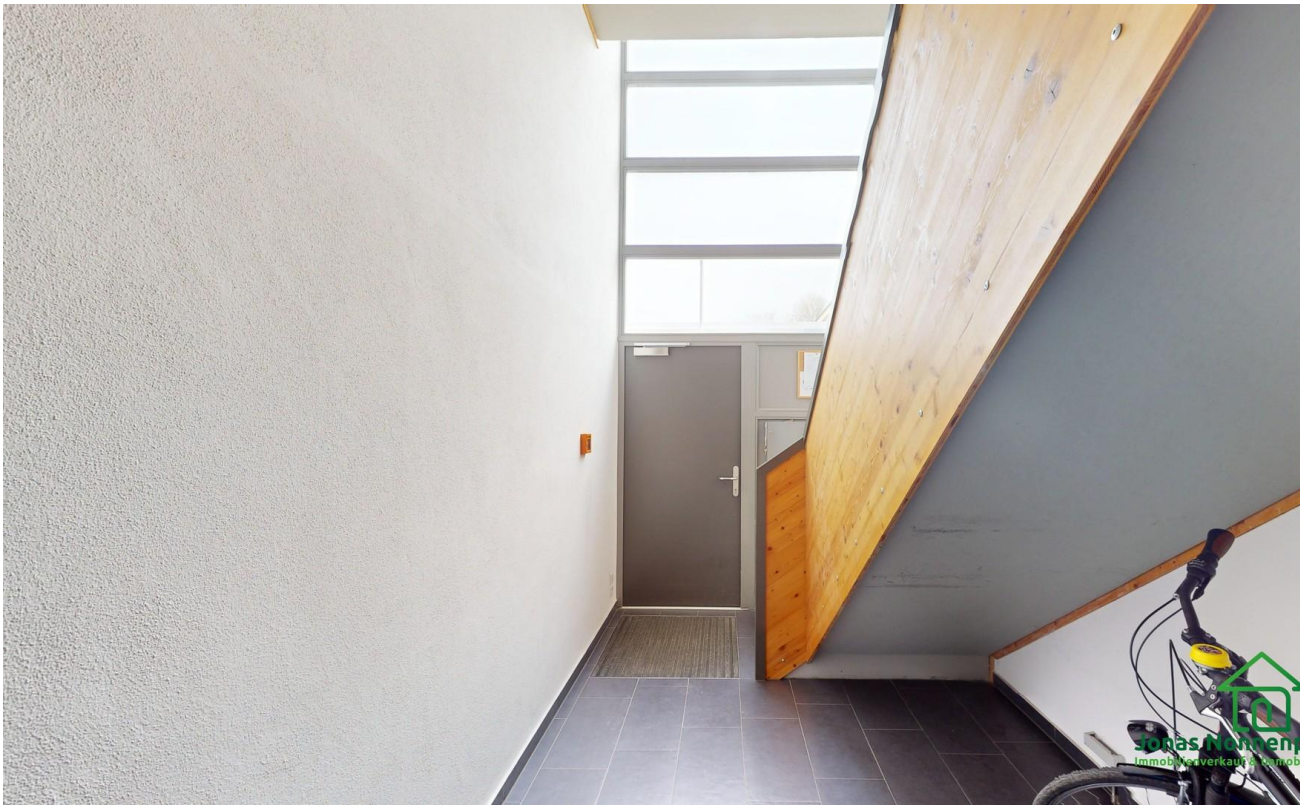


Stellplätze

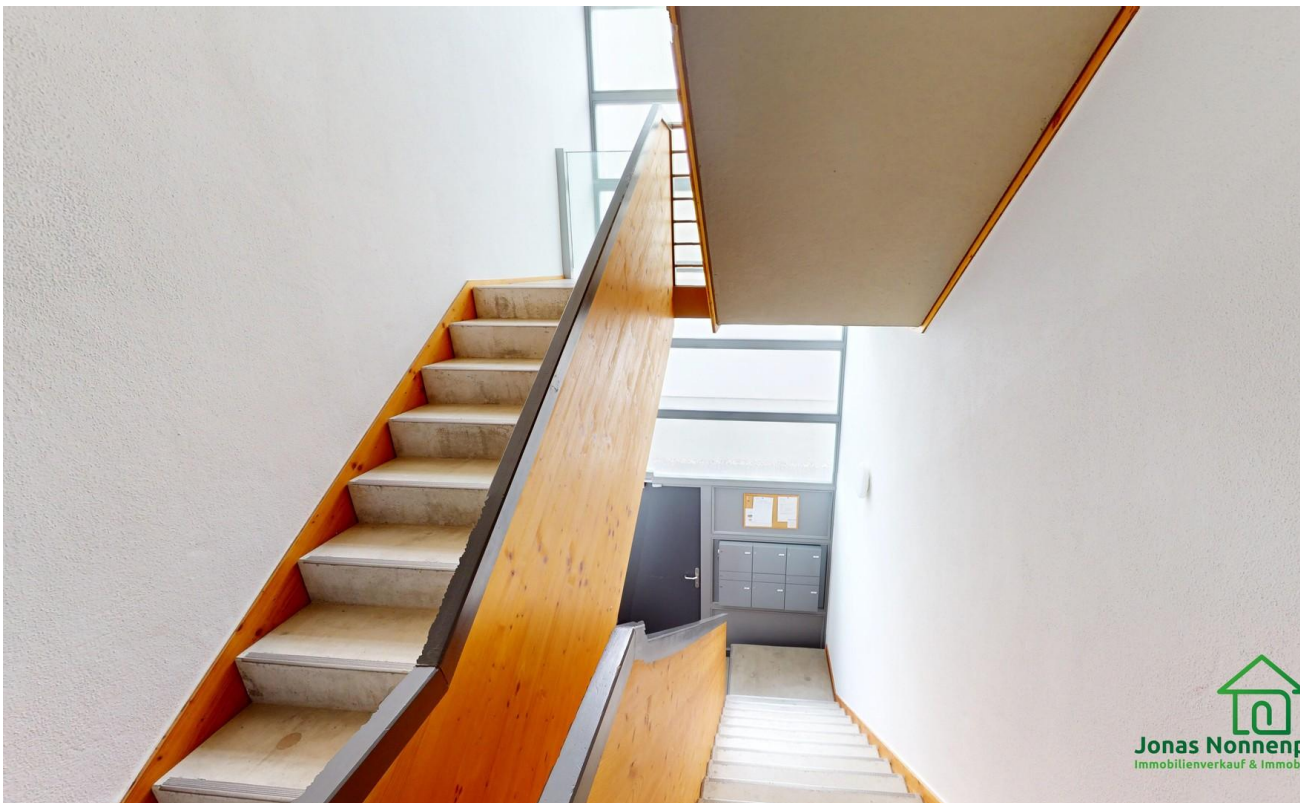


Hausflur mit Treppe EG

# Exposé - Galerie



Hausflur mit Treppe EG



Hausflur mit Treppe 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

# Exposé - Galerie



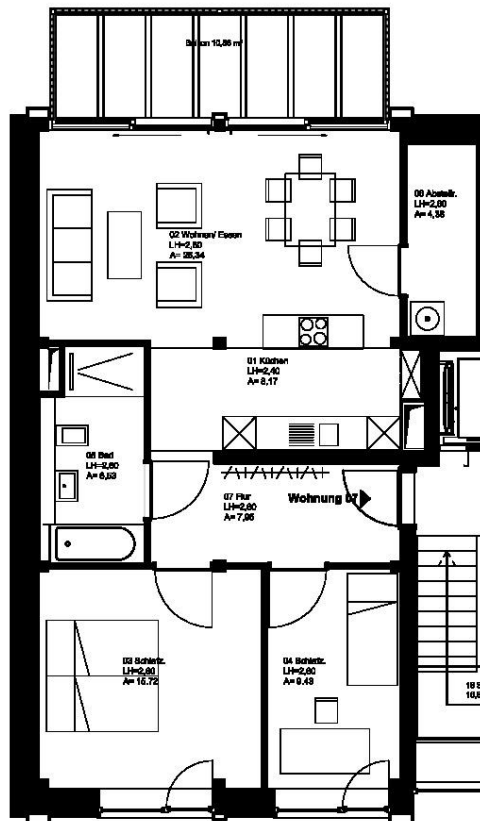
Balkon



Balkon

# Exposé - Grundrisse

schelfbauhütte. zeitgemäß ökologisch bauen



## Bauherr

Alte Brauerei GmbH & Co. KG  
vertreten durch U. Bunnemann  
Schall-und-Schwencke-Weg 34  
19055 Schwerin

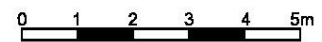
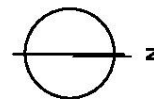
## Bauvorhaben

Alte Brauerei Schwerin  
Gebäude 19a  
Holzhof 34 - 38  
19055 Schwerin

## Planung

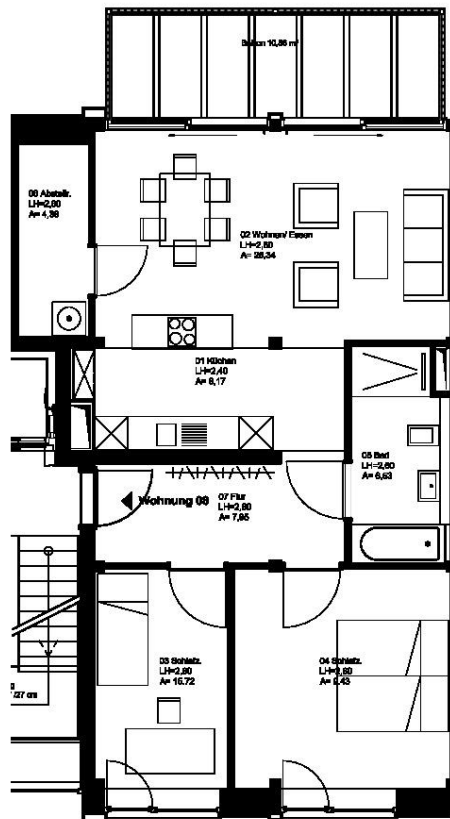
WE-1.0G\_L

Maßstab 1:100 (DIN A4)



# Exposé - Grundrisse

schelfbauhütte. zeitgemäß ökologisch bauen



## Bauherr

Alte Brauerei GmbH & Co. KG  
vertreten durch U. Bunnemann  
Schall-und-Schwencke-Weg 34  
19055 Schwerin

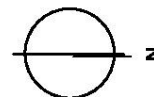
## Bauvorhaben

Alte Brauerei Schwerin  
Gebäude 19a  
Holzhof 34 - 38  
19055 Schwerin

## Planung

WE-1.OG\_R

Maßstab 1:100 (DIN A4)

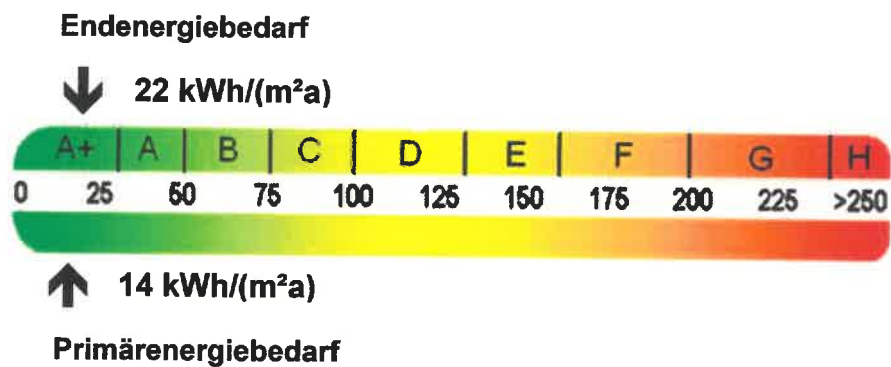


# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé 1. OG links vermietet
3. Exposé 1. OG rechts vermietet

# EnEV-Nachweis

## KfW Effizienzhaus 40% PLUS nach dem Monatsbilanzverfahren



Bauvorhaben: Errichtung eines KfW40-Plus-Gebäudes mit 18 WE  
Straße: Alte Brauerei, Gebäude 19a  
Ort: 19055 Schwerin



# Allgemein

## Projekt

Projekt	Errichtung eines KfW40-Plus-Gebäudes mit 18 WE
Erstellungsdatum	18.05.2016
Programmversion	EVA- die Energieberaterin Version 17

## Aussteller

Firma	EnergieSpar-Haus Lübeck GmbH
Name	Dipl.Ing. Architekt Sascha Roman Frank
Qualifikation	Bauvorlageberechtigter, Ingenieur für den Wärmeschutz
Straße	Karlstraße 4
Ort	23554 Lübeck
Telefon	0451 284888/86
E-Mail	frank@energiesparhaus-luebeck.de

## Auftraggeber

Auftraggeber / Bauherr	
Straße	
Ort	

## Gebäude

Gebäudetyp	KfW Effizienzhaus 40% Alte
Straße	Brauerei, Gebäude 19a
Ort	19055 Schwerin
Baujahr	2016

## Berechnungsverfahren

Gebäudetyp	KfW Effizienzhaus 40%
Randbedingungen	nach EnEV
Berechnung gemäß	EnEV 2013 (Anforderungen 01.01.2016)
Anlagentechnik	Nach DIN 4701- 10/12
Verrechnung von Strom nach §5	ja
Anzahl der Wohnungen	18
Gebäudeanordnung	Freistehend
Klimaregion	Deutschland
Innentemperatur [°C]	19

## Geometrie

Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> ]	5857,12
Luftvolumen [m <sup>3</sup> ]	4451,41
Nutzfläche A <sub>N</sub> [m <sup>2</sup> ]	1562,40
A / V <sub>e</sub> - Verhältnis [1/m]	0,41
Gebäudehüllfläche [m <sup>2</sup> ]	2418,99
Fensterfläche [m <sup>2</sup> ]	395,72

## Randbedingungen

<b>Wärmebrücken</b>	
Wärmebrücken	detaillierte Berechnung
Wärmebrückenkorrekturwert [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,0248
<b>Lüftung</b>	
Lüftungsart	mechanische Lüftung mit WRG
Luftwechselrate [1/h]	0,60
Blower Door Messung	ja
<b>Solare Gewinne</b>	
F <sub>s</sub> Verschattungsfaktor [-]	0,9
F <sub>w</sub> nicht senkrechte Einstrahlung [-]	0,9
F <sub>f</sub> Faktor für den Rahmenanteil [-]	0,7
<b>Sonstige</b>	
Nachtabenkung [h]	7,0
Bauweise	leichtes Gebäude - C <sub>wirk</sub> = 15 Wh/(m <sup>3</sup> K) * V <sub>e</sub>
Heiztage	212

# Gebäudeergebnisse

## Zulässige Werte

	Vorhanden	Zulässig	Anforderungen
Primärenergiebedarf kWh/(m²a)	14,25	67,61 * 0,40 = 27,04	erfüllt
Transmissionswärmeverlust W/(m²K)	0,250	0,459 * 0,55 = 0,252	erfüllt

H'T zulässig nach Anlage 1, Tab. 1 der EnEV 2013

## Übersicht des jährlichen Energiebedarfs

Jährlicher Nutzenergiebedarf	absolut [kWh/(a)]	spezifisch kWh/(m²a)
Heizung	51.127,94	32,72
Warmwasser	19.530,00	12,50
<b>Gesamt</b>	<b>70.657,94</b>	<b>45,22</b>

Jährlicher Endenergiebedarf (Brennwert)	absolut [kWh/(a)]	spezifisch kWh/(m²a)
Heizung	22.279,55	14,26
Warmwasser	8.379,93	5,36
Lüftung	4.062,24	2,60
<b>Gesamt</b>	<b>34.721,72</b>	<b>22,22</b>

Jährlicher Primärenergiebedarf (Heizwert)	absolut [kWh/(a)]	spezifisch kWh/(m²a)
Heizung	14.730,36	9,43
Warmwasser	15.083,88	9,65
Lüftung	-7.550,04	-4,83
<b>Gesamt</b>	<b>22.264,20</b>	<b>14,25</b>

Anlagenaufwandszahl ep	ep = (Op / (Qh + Qw))	0,32
------------------------	-----------------------	------

Endenergiebedarf nach Energieträgern – Anlage 1		absolut [kWh/(a)]
Heizung	KWK	21.357,73
Warmwasser	Tagstrom	7.065,17
Zusätzlicher Strom		5.236,38

Endenergiebedarf nach Energieträgern – Anlage 2		absolut [kWh/(a)]
Heizung		0,00
Warmwasser	Tagstrom	976,50
Zusätzlicher Strom		85,93

Hinweis: Hauptenergieträger: Nah/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff  
 Warmwassererwärmung nicht kombiniert mit der Heizungsanlage

## Wärme- und Energiebilanzen

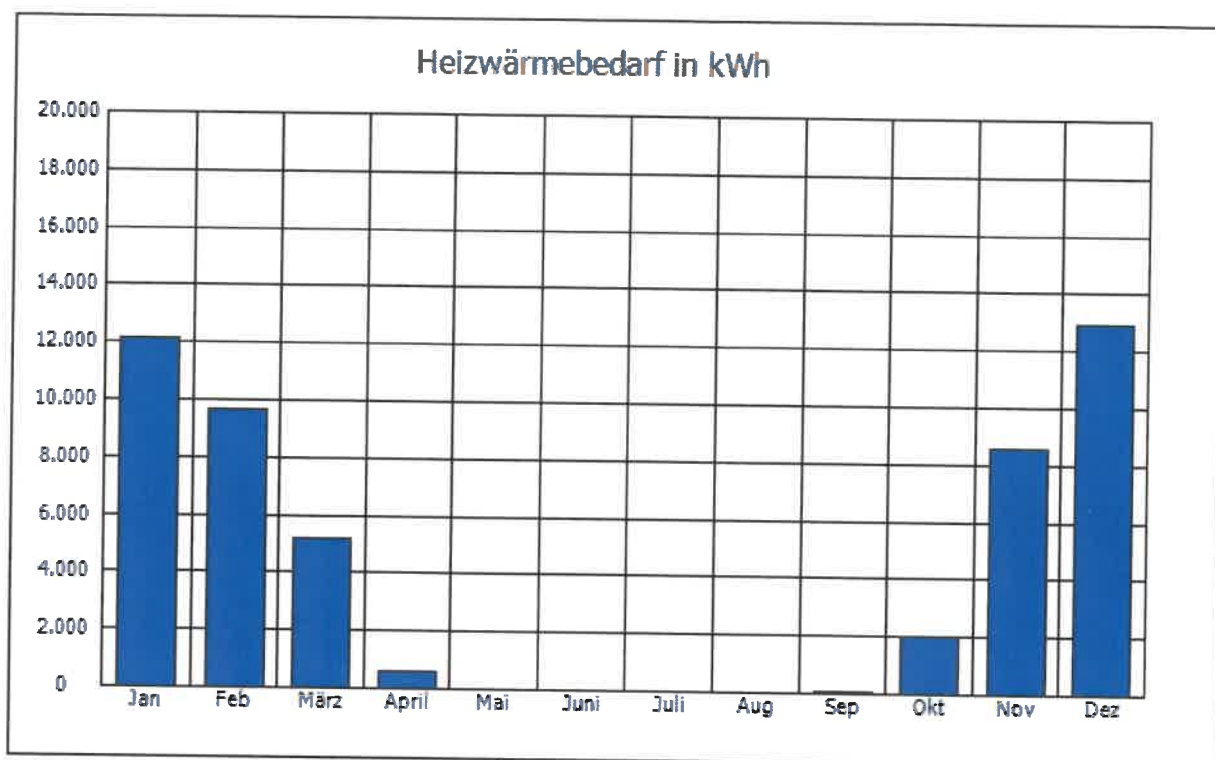
<b>Heizung</b>		<b>kWh/a</b>
<b>Wärmeverluste</b>		<b>122.348,86</b>
Verluste durch Transmission		
Außenwandflächen	7.270,00	
Dachflächen	6.325,00	
Deckenflächen	0,00	
Fenster und Türen	26.984,00	
Unterer Gebäudeabschluss	3.481,00	
Wärmebrücken	4.852,00	
Solare Verluste über opake Bauteile	0,00	
Lüftungsverluste gegen Außenluft	73.437,43	
<b>Wärmegewinne</b>		<b>-71220,9</b>
Interne Gewinne	-40.150,80	
Solare Gewinne	-27.098,28	
Nachabschaltung	-3.971,84	
Solare Gewinne über opake Bauteile	-0,00	
<b>Nutzwärmebedarf <math>Q_{h,b}</math></b>		<b>51.127,94</b>
<b>Verluste der Anlagentechnik</b>		<b>-29.770,21</b>
durch Übergabe	1.718,64	
durch Verteilung	234,36	
durch Speicherung	0,00	
durch Erzeugung	477,85	
Gutschriften Trinkwasser und Lüftung	-32.201,06	
Ertrag durch die Solaranlage	-0,00	
<b>Heizenergiebedarf</b>		<b>21.357,73</b>
<b>Hilfsenergiebedarf</b>		<b>921,8</b>
<b>Endenergiebedarf Heizung</b>		<b>22.279,55</b>

<b>Warmwasser</b>		<b>kWh/a</b>
<b>Wärmebedarf für Trinkwasser</b>		<b>19.530,00</b>
<b>Verluste der Anlagentechnik</b>		<b>-11.488,33</b>
durch Verteilung	8.668,20	
durch Speicherung	1.039,00	
durch Erzeugung	-21.195,52	
Ertrag durch die Solaranlage	-0,00	
<b>Warmwasserenergiebedarf</b>		<b>8.041,67</b>
<b>Hilfsenergiebedarf Warmwasser</b>		<b>338,26</b>
<b>Endenergiebedarf Warmwasser</b>		<b>8.379,93</b>

<b>Lüftung</b>		<b>kWh/a</b>
Verluste der Anlagentechnik	0,00	
Gewinne durch Wärmerückgewinnung	-26.873,28	
Reduzierte Heizarbeit (wird bei der Heizung gutgeschrieben)	-26.873,28	
<b>Hilfsenergie Lüftung</b>		<b>4.062,24</b>
<b>Endenergie Lüftung Gesamt</b>		<b>4.062,24</b>

<b>Gesamtbilanz</b>		<b>kWh/a</b>
Endenergiebedarf		34.721,72
Primärenergiebedarf		22.260,69

## Monatswerte



Monate	Qh,m kWh	Qt,m kWh	Qv,m kWh	d Qil,m kWh	Qsol,m kWh	Ql,m kWh	Ausnutzungsgrad
Januar	12123,72	8099,65	12161,11	708,06	1671,24	5812,13	0,99
Februar	9649,90	6950,02	10435,02	591,38	1977,90	5249,66	0,99
März	5219,98	6434,72	9661,33	508,53	5353,32	5812,13	0,93
April	582,86	4267,56	6407,47	311,46	9968,35	5624,64	0,63
Mai	17,69	2204,90	3310,53	159,14	11144,39	5812,13	0,31
Juni	0,00	1001,57	1503,79	72,29	11634,99	5624,64	0,14
Juli	0,00	0,00	0,00	0,00	10584,46	5812,13	0,00
August	0,00	179,99	270,25	12,99	9260,54	5812,13	0,03
September	45,35	2046,69	3072,97	147,72	6650,82	5624,64	0,40
Oktober	1984,70	4274,81	6418,37	311,07	4240,13	5812,13	0,84
November	8593,38	6488,43	9741,97	520,26	1600,55	5624,64	0,98
Dezember	12910,37	8144,65	12228,68	714,21	968,87	5812,13	1,00

## Übersicht der wärmeübertragenden Flächen

P.	Bauteil	Einbauzustand	Zusatz	U-Wert W/m <sup>2</sup> K	Fläche m <sup>2</sup>	Fxi	H <sub>T</sub> W/K	Konstruktion
1	Grundfläche	Erdreich, Bodenplatte		0,14	597,46	0,50	40,93	BP:Be-400;D-180;EZ-70
2	Grundfläche	Erdreich, Bodenplatte	Aufzugs- unterfahrt	0,27	12,97	0,60	2,11	BP:Be-200;PDä-120
3	Wand	Erdreich	Aufzugs- unterfahrt	0,24	17,47	0,60	2,47	KW;Be-240;Dä-140
4	Wand	unbeheizte Räume	unbeheizt	0,12	40,89	0,50	2,37	37 Baustrohballen
5	Wand	Außenluft		0,12	726,96	1,00	85,05	37 Baustrohballen
6	Tür, Ost	Außenluft		1,00	17,09	1,00	17,09	Tuer_U=1,0
7	Fenster, Ost	Außenluft		0,80	117,48	1,00	93,98	Fenster_0,8
8	Fenster, West,vers.	Außenluft		0,80	278,24	1,00	222,59	Fenster_0,8
9	Dach	Außenluft		0,13	533,57	1,00	68,30	Flachdach Baustrohballen
10	Dach	Außenluft	Treppen- haus	0,13	76,86	1,00	9,91	Da:Be-200;PS-260

# Anlagentechnik

## Heizung 1

Erzeuger	
Erzeugertyp	Fern-/Nahwärme-Übergabestation
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	1562,40
Anteil aktueller Erzeuger [%]	100,00
Baujahr	2016
Anzahl gleicher Wärmeerzeuger	1
Nennleistung [kW]	46,7
Vor- / Rücklauf [°C]	35/28°C
Im beheizten Bereich	Ja
Solaranlage	nein
Brennstoff	Nah/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff
Primärenergiefaktor	0,62
Kombibetrieb auch f. WW	nein

Speicher	
Speichertyp	kein Speicher
Speicher Nenninhalt [l]	
Bereitschaftsverluste [kWh/d]	

Verteilung	
Art des Rohrnetzes	Zweirohrnetz

Rohrabschnitt 1 - Horizontale Verteilung	
Lage / Dämmung	innerhalb / nach HeizAnIV/EnEV
Länge des Rohrabschnitts [m]	73,1
U-Wert [W/(mK)]	0,255
Umgebungstemperatur [C°]	20
Rohrabschnitt 2 - Strangleitung	
Lage / Dämmung	innerhalb / nach HeizAnIV/EnEV
Länge des Rohrabschnitts [m]	136,7
U-Wert [W/(mK)]	0,255
Umgebungstemperatur [C°]	20
Rohrabschnitt 3 - Anbindeleitung	
Lage / Dämmung	keine Anbindeleitung
Länge des Rohrabschnitts [m]	
U-Wert [W/(mK)]	
Umgebungstemperatur [C°]	

<b>Pumpe</b>	
Pumpenleistung [W]	250
Pumpenregelung	ja
hydraulischer Abgleich	ja

<b>Übergabe</b>	
Art der Übergabe	Flächenheizung, Einzelraumregelung mit Zweipunktregle Schaltdifferenz 0,5K

<b>Solaranlage nicht vorhanden</b>	
Deckungsanteil [%]	
Kollektorfläche [m <sup>2</sup> ]	

Bezeichnung	Wärmeenergie [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Heizwärmebedarf</b>	<b>32,72</b>
+ Verluste durch Übergabe	1,10
+ Verluste durch Verteilung	0,15
+ Verluste durch Speicherung	0,00
- Wärmegutschrift Trinkwassererwärmung	-3,41
- Wärmegutschrift Lüftungsanlage	-17,20
<b>Bereitzustellende Wärmeenergie q<sup>*H</sup></b>	<b>13,36</b>
Erzeugeraufwandszahl	1,01
<b>Heizenergiebedarf Heizung (q<sup>*H</sup> * e<sub>H,g</sub> * α)</b>	<b>13,49</b>
Hilfsenergie für die Verteilung	0,59
Hilfsenergie für die Speicherung	0,00
Hilfsenergie für die Erzeugung	0,00
<b>Hilfsenergiebedarf q<sub>H,HE,E</sub></b>	<b>0,59</b>
<b>Endenergiebedarf Heizung</b>	<b>14,08</b>



## Warmwasser 1

Erzeuger	
Erzeugertyp	Elektro-Heizungswärmepumpe Abluft/Wasser
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	1484,28
Anteil aktueller Erzeuger [%]	95
Baujahr	2016
Anzahl gleicher Wärmeerzeuger	1
Nennleistung [kW]	39,5
Im beheizten Bereich	ja
Solaranlage	nein
Brennstoff	Strom allgemein
Primärenergiefaktor	1,80
Kombibetrieb auch f. WW	nein

Speicher	
Speichertyp	Bivalenter Solarspeicher, Aufstellung im beheizten Bereich
Speicher Nenninhalt [l]	1110
Bereitschaftsverluste [kWh/d]	3,704
Nennleistungsaufnahme der Pumpe [W]	146

Verteilung	
Zirkulation	ja

Rohrabschnitt 1 - Horizontale Verteilung	
Lage / Dämmung	innerhalb / nach HeizAnIV/EnEV
Länge des Rohrabschnitts [m]	55,7
U-Wert [W/(mK)]	0,20
Umgebungstemperatur [C°]	20
Rohrabschnitt 2 - Strangleitung	
Lage / Dämmung	innerhalb / nach HeizAnIV/EnEV
Länge des Rohrabschnitts [m]	111,3
U-Wert [W/(mK)]	0,20
Umgebungstemperatur [C°]	20
Rohrabschnitt 3 - Anbindeleitung	
Lage / Dämmung	Anordnung wohnungszentral / nach HeizAnIV/EnEV
Länge des Rohrabschnitts [m]	111,3
U-Wert [W/(mK)]	0,20
Umgebungstemperatur [C°]	20

<b>Zirkulationspumpe</b>	
Laufzeit der Pumpe [h]	16,9
Pumpenleistung [W]	32

<b>Solaranlage - nicht vorhanden!</b>	
Deckungsanteil [%]	
Kollektorfläche [m <sup>2</sup> ]	
Kombianlage mit Heizungsunterstützung	

<b>Bezeichnung</b>	<b>Wärmeenergie [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Wärmebedarf Trinkwasser</b>	
+ Verluste durch Verteilung	12,5
+ Verluste durch Speicherung	5,84
	0,70
<b>Bereitzustellende Wärmeenergie <math>q^*_{TW}</math></b>	<b>19,04</b>
Erzeugeraufwandszahl	0,25
<b>Warmwasserenergiebedarf <math>(q^*_{TW} * e_{T,g} * \alpha)</math></b>	<b>4,52</b>
Hilfsenergie für die Verteilung	0,13
Hilfsenergie für die Speicherung	0,04
Hilfsenergie für die Erzeugung	0,00
<b>Hilfsenergiebedarf <math>q_{TW,HE,E}</math></b>	<b>0,16</b>
<b>Endenergiebedarf Warmwasser</b>	<b>4,68</b>

## Lüftung 1

Erzeuger	
Lüftungstyp	WRG durch Wärmeübertrager, Wärmebereitstellungsgrad 80%, DC-Ventilatoren
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	1562,40
Anteil aktueller Erzeuger [%]	100,00
Anlagenluftwechsel	0,4
Korrekturwert [kWh/m <sup>2</sup> a]	0,000

Verteilung	
Art der Verteilung	nach Herstellerangabe

Übergabe	
Art der Übergabe	nach Herstellerangabe

Bezeichnung	Wärmeenergie [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Heizarbeit Lüftung</b>	
- Verluste durch Verteilung	-17,20
- Verluste durch Übergabe	0,00
- Luftwechsel Korrektur	0,00
<b>Lüftungsbeitrag <math>q_{h,L}</math></b>	<b>-17,20</b>
Hilfsenergie für die Verteilung	0,00
Hilfsenergie für die Erzeugung	2,60
<b>Hilfsenergiebedarf <math>q_{L,HE,E}</math></b>	<b>2,60</b>
<b>Endenergiebedarf Lüftung</b>	<b>2,60</b>

## Warmwasser 2

Erzeuger	
Erzeugertyp	Elektrischer Heizstab
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	78,12
Anteil aktueller Erzeuger [%]	5
Baujahr	2016
Anzahl gleicher Wärmeerzeuger	1
Nennleistung [kW]	10
Im beheizten Bereich	nein
Solaranlage	nein
Brennstoff	Strom allgemein
Primärenergiefaktor	1,80
Kombibetrieb auch f. WW	nein

Speicher	
Speichertyp	kein Speicher
Speicher Nenninhalt [l]	
Bereitschaftsverluste [kWh/d]	
Nennleistungsaufnahme der Pumpe [W]	

Verteilung	
Netztyp	
Zirkulation	nein

Rohrabschnitt 1 - Horizontale Verteilung	
Lage / Dämmung	keine horizontale Verteilung
Länge des Rohrabschnitts [m]	
U-Wert [W/(mK)]	
Umgebungstemperatur [C°]	
Rohrabschnitt 2 - Strangleitung	
Lage / Dämmung	keine Strangleitung
Länge des Rohrabschnitts [m]	
U-Wert [W/(mK)]	
Umgebungstemperatur [C°]	
Rohrabschnitt 3 - Anbindeleitung	
Lage / Dämmung	keine Stichleitung
Länge des Rohrabschnitts [m]	
U-Wert [W/(mK)]	
Umgebungstemperatur [C°]	

<b>Zirkulationspumpe - nicht vorhanden</b>	
Laufzeit der Pumpe [h]	
Pumpenleistung [W]	

<b>Solaranlage - nicht vorhanden!</b>	
Deckungsanteil [%]	
Kollektorfläche [m <sup>2</sup> ]	
Kombianlage mit Heizungsunterstützung	

Bezeichnung	Wärmeenergie [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Wärmebedarf Trinkwasser</b>	
+ Verluste durch Verteilung	12,5
+ Verluste durch Speicherung	0,00
	0,00
<b>Bereitzustellende Wärmeenergie <math>q^*_{TW}</math></b>	<b>12,50</b>
Erzeugeraufwandszahl	1,00
<b>Warmwasserenergiebedarf <math>(q^*_{TW} * e_{T,g} * \alpha)</math></b>	<b>0,63</b>
Hilfsenergie für die Verteilung	1,10
Hilfsenergie für die Speicherung	0,00
Hilfsenergie für die Erzeugung	0,00
	0,00
<b>Hilfsenergiebedarf <math>q_{TW,HE,E}</math></b>	<b>0,06</b>
<b>Endenergiebedarf Warmwasser</b>	<b>0,68</b>

## Volumenberechnung

Anz	Volumenberechnung	Volumen m <sup>3</sup>	Kommentar
1	49,09 * 12,435 * 9,595	5857,12	
	Gesamtvolumen	5857,12	

## Flächenberechnung

Anz	Flächenberechnung	Fläche m <sup>2</sup>	Kommentar
Pos. 1 / Grundfläche / Erdreich, Bodenplatte / BP:Be-400;D-180;EZ-70			
1	49,09 * 12,435	610,43	
-3	2,13 * 2,03	-12,97	
	Gesamtfläche	597,46	
Pos. 2 / Grundfläche / Erdreich, Bodenplatte / Aufzugsunterfahrt / BP:Be-200;PDä-120			
3	2,13 * 2,03	12,97	
	Gesamtfläche	12,97	
Pos. 3 / Wand / Erdreich / Aufzugsunterfahrt / KW;Be-240;Dä-140			
6	2,13 * 0,70	8,95	
6	2,03 * 0,70	8,53	
	Gesamtfläche	17,48	
Pos. 4 / Wand / unbeheizte Räume / unbeheizt / 37 Baustrohballen			
1	10,30 * 3,97	40,89	
	Gesamtfläche	40,89	
Pos. 5 / Wand / Außenluft / 37 Baustrohballen			
2	49,09 * 9,595	942,04	
1	12,435 * 9,595	119,31	
1	12,435 * 9,595	119,31	
-1	10,30 * 3,97	-40,89	
	Gesamtfläche	1139,77	
Pos. 6 / Tür,Ost / Außenluft / Tuer_U=1,0			
3	2,52 * 2,26	17,09	
	Gesamtfläche	17,09	
Pos. 7 / Fenster,Ost / Außenluft / Fenster_0,8			
36	2,10 * 0,94	71,06	EG-OG-DG
3	6,14 * 2,52	46,42	Treppenhaus
	Gesamtfläche	117,48	
Pos. 8 / Fenster,West,vers. / Außenluft / Fenster_0,8			
36	2,95 * 2,62	278,24	
	Gesamtfläche	278,24	
Pos. 9 / Dach / Außenluft / Flachdach Baustrohballen			
1	12,435 * 49,09	610,43	
-3	3,00 * 8,54	-76,86	
	Gesamtfläche	533,57	
Pos. 10 / Dach / Außenluft / Treppenhaus / Da:Be-200;PS-260			
3	3 * 8,54	76,86	
	Gesamtfläche	76,86	

## Aufbau der Konstruktionselemente

BP:Be-400;D-180;EZ-70 Pos. Nr.1

Einbauzustand:		Grundfläche / Erdreich, Bodenplatte			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert -	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
0,137	7,299	-	40,93	597,46	2225,5

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m <sup>2</sup> K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1700	100,0
1	Buche/Eiche	15,00	0,180	0,0833	100,0
2	Estrich,Zement	70,00	1,400	0,0500	100,0
3	Polystyrol H 040	40,00	0,040	1,0000	100,0
4	PUR H 025	140,00	0,025	5,6000	100,0
5	Beton	400,00	2,100	0,1905	100,0
6	Beton	500,00	2,100	0,2381	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,0000	100,0

BP:Be-200;PDä-120, Aufzugsunterfahrt Pos. Nr.2

Einbauzustand:		Grundfläche / Erdreich, Bodenplatte			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert -	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
0,271	3,690	-	2,11	12,97	333,0

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m <sup>2</sup> K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1700	100,0
1	Beton 2200	150,00	1,650	0,0909	100,0
2	extr. PS-Schaum 035	120,00	0,035	3,4286	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,0000	100,0

KW;Be-240;Dä-140, Aufzugsunterfahrt Pos. Nr.3

Einbauzustand:		Wand / Erdreich			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert -	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
0,236	4,237	-	2,47	17,47	554,8

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m <sup>2</sup> K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1300	100,0
1	Beton	240,00	2,100	0,1143	100,0
2	exp. PS-Schaum 035	140,00	0,035	4,0000	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,0000	100,0

**37 Baustrohballen, unbeheizt** Pos. Nr.4

Einbauzustand:		Wand / unbeheizte Räume			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
0,116	8,621	-	2,37	40,89	79,9

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m <sup>2</sup> K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1300	100,0
1	Gipskartonplatten	12,50	0,250	0,0500	100,0
2	OSB-Platten	24,00	0,130	0,1846	100,0
3	Strohfaser	370,00	0,070	5,2857	100,0
4	Holzfaserdämmstoff_040	40,00	0,040	1,0000	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,1300	100,0

**37 Baustrohballen** Pos. Nr.5

Einbauzustand:		Wand / Außenluft			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
0,117	8,547	-	85,05	726,96	79,9

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m <sup>2</sup> K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1300	100,0
1	Gipskartonplatten	12,50	0,250	0,0500	100,0
2	OSB-Platten	24,00	0,130	0,1846	100,0
3	Strohfaser	370,00	0,070	5,2857	100,0
4	Holzfaserdämmstoff_040	40,00	0,040	1,0000	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,0400	100,0

**Tuer\_U=1,0** Pos. Nr.6

Einbauzustand:		Tür,Ost / Außenluft			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
1,000	1,000	0,3	17,09	17,09	-

**Fenster\_0,8** Pos. Nr.7

Einbauzustand:		Fenster,Ost / Außenluft			
U-Wert W/m <sup>2</sup> K	R-Wert m <sup>2</sup> K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m <sup>2</sup>	Flächengewicht kg/m <sup>2</sup>
0,800	1,250	0,5	93,98	117,48	-



Fenster\_0,8

Pos. Nr.8

Einbauzustand:		Fenster,West,vers. / Außenluft			
U-Wert W/m²K	R-Wert m²K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m²	Flächengewicht kg/m²
0,800	1,250	0,5	222,59	278,24	-

Flachdach Baustrohballen Pos. Nr.9

Einbauzustand:		Dach / Außenluft			
U-Wert W/m²K	R-Wert m²K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m²	Flächengewicht kg/m²
0,128	7,813	-	68,30	533,57	96,0

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m²K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1000	100,0
1	OSB-Platten	24,00	0,130	0,1846	100,0
2	Fichte/Kiefer	26,00	0,130	0,2000	100,0
3	Strohfaser	370,00	0,070	5,2857	100,0
4	OSB-Platten	24,00	0,130	0,1846	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,0400	100,0

Da:Be-200;PS-260, Treppenhaus Pos. Nr.10

Einbauzustand:		Dach / Außenluft			
U-Wert W/m²K	R-Wert m²K/W	g-Wert	H <sub>T</sub> W/K	Fläche m²	Flächengewicht kg/m²
0,129	7,752	-	9,91	76,86	463,2

Pos.Nr.	Bauteilschicht	s mm	λ W/(mK)	R m²K/W	Fläche %
-	Wärmeübergang, Innen	-	-	0,1000	100,0
1	Gipsputz	15,00	0,350	0,0429	100,0
2	Beton 2200	200,00	1,650	0,1212	100,0
3	Polystyrol H 035	260,00	0,035	7,4286	100,0
-	Wärmeübergang, Außen	-	-	0,0400	100,0

# Berechnung der Photovoltaikerträge nach DIN EN 15316-4-6

## Projektdaten

Bauherr : Bergstraße 20 GbR  
 Projekt : Alte Brauerei Haus 19a  
 Strasse : Alte Brauerei, Gebäude 19a  
 Ort : 19055 Schwerin  
 Klimaregion: Deutschland, Referenzklima

## Leistungsdaten Photovoltaikanlage

Art des Photovoltaikmoduls : Multikristallines Silizium  
 Spitzenleistungskoeffizient  $k_{pk}$  : 0,11 kWh/m<sup>2</sup>  
 Größe der Solaranlage : 310 m<sup>2</sup>  
 Peakleistung der Anlage : 34,100 kW  
 Art des Systems : Mäßig belüftete Module  
 Systemleistungsfaktor : 0,75

## Einbausituation Photovoltaikanlage

Neigung der Anlage : 30 °  
 Ausrichtung der Anlage : 90 ° (Westen/Osten)

## Strahlungsdaten und Erträge der Photovoltaikanlage

### Einstrahlung pro Monat in kWh

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
25,0	40,0	90,0	172,0	202,0	219,0	188,0	165,0	120,0	70,0	29,0	16,0

### EnEV-Warmwasser-Strombedarf pro Monat in kWh

670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1	670,1
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

### EnEV-Warmwasser-Hilfsstrombedarf-Strombedarf pro Monat in kWh

28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### EnEV-Heizung-Strombedarf pro Monat in kWh

0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

### EnEV-Heizung- und Lüftungs-Hilfsstrombedarf pro Monat in kWh

1181,8	940,7	508,9	56,8	1,7	0,0	0,0	0,0	4,4	193,5	837,7	1258,5
--------	-------	-------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	--------

### EnEV-Gesamter Strombedarf pro Monat in kWh

1880,2	1639,0	1207,2	755,1	700,1	698,3	698,3	698,3	702,7	891,8	1536,0	1956,9
--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

### Ertrag der Photovoltaikanlage pro Monat in kWh

475,7	687,5	1712,5	3167,2	3843,6	4032,7	3577,2	3139,6	2209,7	1331,9	534,0	304,4
-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	-------

### Noch verbleibender Strombedarf in kWh

1404,5	951,5	0	0	0	0	0	0	0	0	1002,0	1652,5
--------	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	--------	--------

Gesamter jährlicher Strombedarf nach EnEV in kWh : 13.364,0  
 Gesamter jährlicher Stromertrag der PV-Anlage in kWh : 25.016,0  
 Angerechneter jährlicher Stromertrag der PV-Anlage in kWh : 8.353,5  
 Verbleibender jährlicher Strombedarf nach EnEV in kWh : 5.010,5

## Zusätzliche Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus

Ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus erfüllt die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 und verfügt über folgendes Plus Paket:

- **Eine stromerzeugende Anlage auf Basis erneuerbarer Energien**
- **Ein stationäres Batteriespeichersystem (Stromspeicher)**
- **Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**
- **Eine Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch über ein entsprechendes Benutzerinterface**

Der in der Bilanz anrechenbare Strom aus erneuerbaren Energien muss auf dem Grundstück im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude oder dessen Nebenbauwerken (Garage, Carport, Schuppen etc.) erzeugt werden. Das sind z.B. Strom aus Photovoltaikanlagen oder kleinen Windkraftanlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die zu 100% mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Der am Gebäude oder dessen Nebengebäuden erzeugte Strom sollte überwiegend im Gebäude selbst genutzt werden. Die Eigennutzung von Strom muss durch eine Vorrangschaltung gewährleistet sein. Zwischen Erzeugern, Speichern und Verbrauchern (Heizung, Lüftung, Beleuchtung, Haushaltsprozesse und Haushaltsgeräte) muss eine physische Verbindung bestehen. Bei netzeinspeisenden Photovoltaikanlagen ist die maximale Leistungsabgabe am Netzanschlusspunkt auf 60% der installierten Leistung zu begrenzen.

Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung muss einen Wärmebereitstellungsgrad von mindestens 80% aufweisen. Die Lüftungsanlage muss in der Lage sein, die in der DIN 1946-6 genannten planmäßigen Außenluftvolumenströme (Nennlüftung) für die gesamte bilanzierte Gebäudenutzfläche sicher zu stellen. Die Lüftungsanlage muss einreguliert werden. Die Luftdichtheit der Gebäudehülle ist mit  $n_{50} \leq 1,5 \text{ h}^{-1}$  messtechnisch nachzuweisen (Empfehlung:  $n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ ).

Der jährliche zu erzeugende Stromertrag ist in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten und der Gebäudenutzfläche zu bestimmen und beträgt mindestens die Summe aus 500 kWh/a je Wohneinheit und 10 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bezogen auf die Gebäudenutzfläche. Der Stromertrag der stromerzeugenden Anlage muss nach DIN V 18599:2011-12 und den weiteren Maßgaben des § 5 EnEV bilanziert werden.

Der Stromspeicher muss gemäß Herstellerangabe mindestens eine nutzbare Speicherkapazität aufweisen, die der Leistung der stromerzeugenden Anlage (z. B. Peakleistung Ppk der Photovoltaikanlage) multipliziert mit einer Stunde entspricht. Als Bemessungsgrundlage gilt dabei die Leistung, die zur Sicherstellung des geforderten Mindestertrags der stromerzeugenden Anlage für das Effizienzhaus 40 Plus erforderlich ist. Bei netzeinspeisenden, stromerzeugenden Anlagen muss diese und der Speicher über eine geeignete und offen gelegte Schnittstelle zur Fernparametrierung und Fernsteuerung verfügen.

Die fachgerechte und sichere Inbetriebnahme ist durch eine geeignete Fachkraft zu bestätigen und ein Nachweis darüber vorzulegen (Fachunternehmererklärung). Alternativ kann die Bestätigung durch die geeignete Fachkraft auf Basis des Photovoltaik-Speicherpasses ("Speicherpass") erfolgen.

## **Berechnungsgrundlagen**

---

**Folgende Normen und Verordnungen werden verwendet:**

- **EnEV 2013 (Anforderungen 01.01.2016)**
- **DIN 4108-2, 02-2013 Mindestanforderungen an den Wärmeschutz**
- **DIN 4108-3, 07-2001 Klimabedingter Feuchteschutz**
- **DIN V 4108-4, 02-2013, Wärme- und feuchteschutztechnische Kennwerte**
- **DIN V 4108-6, 06-2003, Berechnung des Jahresheizwärme und des Jahresheizenergiebedarfs**
- **DIN 4108 Bbl.2, 06-2006, Wärmebrücken – Planungs- und Ausführungsbeispiele**
- **DIN V 4701-10, 06-2003 Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen**
- **DIN EN ISO 6946, 04-2008 Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient**
- **DIN EN ISO 10077-1, 05-2010 Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen**



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Eigentumswohnung

Holzhof 34-38  
19055 Schwerin

Kaufpreis

285.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrer neuen Kapitalanlage! Diese moderne und nachhaltige Eigentumswohnung bietet nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige Bauweise mit Naturstoffen in einer der begehrtesten Lagen von Schwerin. Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Wohnfläche von 84 m<sup>2</sup>, die offene Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon ermöglicht moderne Wohnabläufe. Das Vollbad bietet eine bodenebene Dusche und die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Objekt wurde im Jahr 2017 von der renommierten Firma Schelfbauhütte erbaut und zeichnet sich durch seine hochwertige und nachhaltige Bauweise aus, die modernsten Ansprüchen gerecht wird. Eine gut ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel gehört ebenfalls zum Angebot. Die technische Ausstattung umfasst eine fortschrittliche Lüftungsanlage, eine PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung und einen Fahrstuhl, der Ihnen ein komfortables Erreichen Ihrer Etage ermöglicht. Die Beheizung erfolgt effizient und ressourcenschonend per Fernwärme, was zu

einer Reduzierung der Energiekosten beiträgt. Das Objekt verfügt über eine exzellente Energieeffizienz, was es zu einem sicherem Investment für die Zukunft macht. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus. Zum Angebot gehört außerdem ein Stellplatz, der Ihnen bequemes Parken direkt am Objekt ermöglicht. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 18 Einheiten und bietet ein harmonisches Zusammenleben in einem gepflegten Wohnumfeld. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu den Mieteinnahmen zur Verfügung. Stellen Sie uns dazu bitte eine schriftliche Anfrage oder rufen uns gerne an. Beachten Sie bitte auch unsere weiteren Angebote, da wir in diesem Objekt mehrere Wohnungen anbieten.



Die Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Schwerin, der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern in Deutschland. Schwerin ist bekannt für seine malerische Landschaft, reichhaltige Geschichte und kulturelle Vielfalt. Die Stadt liegt im Nordosten Deutschlands und ist von einer idyllischen Seenlandschaft umgeben, darunter der Schweriner See, der zu den größten Seen des Bundeslandes gehört. Schwerin bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Leben und natürlicher Schönheit und ist für seine historische Architektur, charmanten Plätze und kulturellen Einrichtungen bekannt. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer breiten Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die zentrale Lage von Schwerin ermöglicht eine gute Anbindung an andere Städte in der Region sowie an die Ostseeküste. Die Eigentumswohnung befindet sich in der Straße Holzhof 34-38, einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im Stadtzentrum von Schwerin. Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten aus, darunter Supermärkte, Geschäfte, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung ist von gepflegten Grünflächen und Parks geprägt, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Die Straße Holzhof 34-38 ist eine verkehrsberuhigte Zone, was eine angenehme Wohnatmosphäre und eine geringe Lärmbelastung gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ziegelinnensee, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und Wohnqualität inmitten einer attraktiven Umgebung.

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

Wussten Sie schon?

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

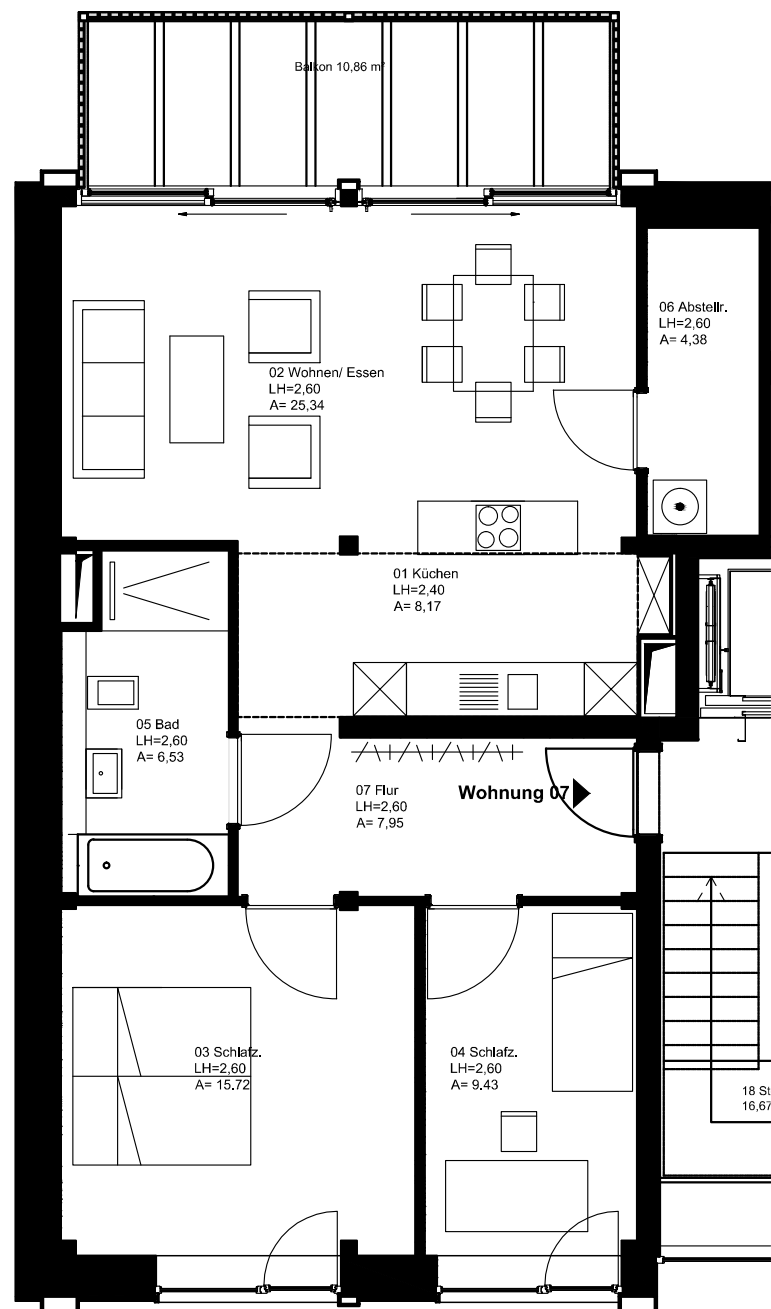


## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 1512 m <sup>2</sup> (1/18 Anteil - Teileigentum)
Vermietet	Ja
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/1 (im Kaufpreis inklusive)
Baujahr / letzte Sanierung	2017
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	22,00 kwh/(m <sup>2</sup> +*a) - (Energieeffizienzklasse A+)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	neuwertig
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme
Internetanschluss	500 MBit/s laut Check24

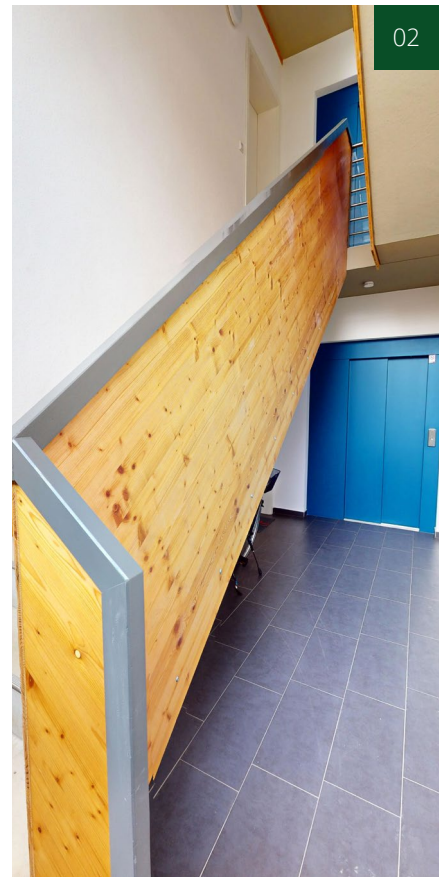
Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit 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..







01



02



03

01. Stellplätze

02. Flur mit Fahrstuhl

03. Straßenansicht

04. Wohnküche

05. Vollbad

06. Vollbad

04



05



06

07



07. Wohnküche

08. Wohnküche



08

09



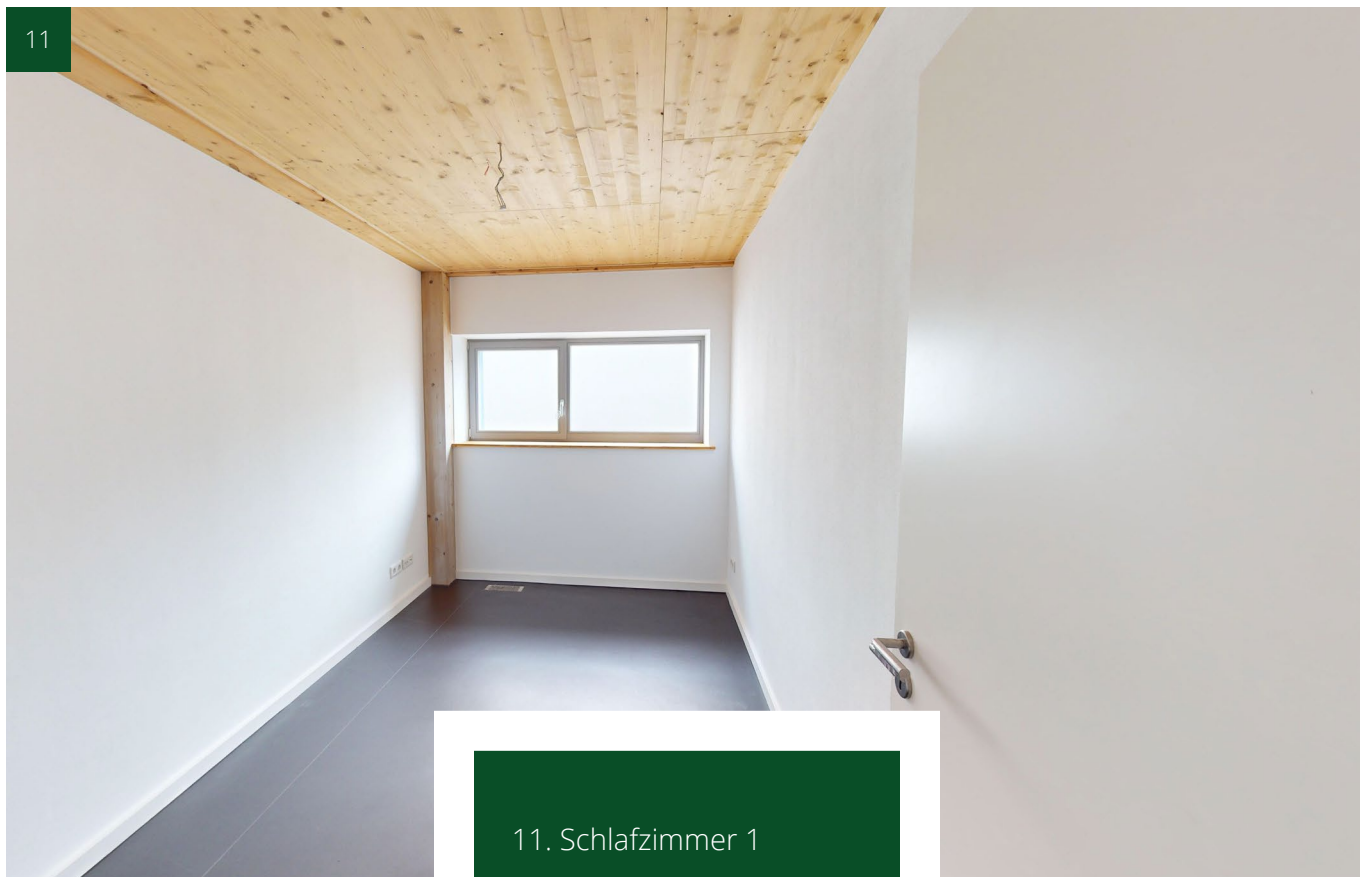
09. Wohnzimmer

10. Abstellkammer

10



11



11. Schlafzimmer 1

12. Balkon

12



13



13. Schlafzimmer 2

14. Flur



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)







**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Eigentumswohnung

Holzhof 34-38  
19055 Schwerin

Kaufpreis

285.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrer neuen Kapitalanlage! Diese moderne und nachhaltige Eigentumswohnung bietet nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige Bauweise mit Naturstoffen in einer der begehrtesten Lagen von Schwerin. Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Wohnfläche von 84 m<sup>2</sup>, die offene Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon ermöglicht moderne Wohnabläufe. Das Vollbad bietet eine bodenebene Dusche und die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Objekt wurde im Jahr 2017 von der renommierten Firma Schelfbauhütte erbaut und zeichnet sich durch seine hochwertige und nachhaltige Bauweise aus, die modernsten Ansprüchen gerecht wird. Eine gut ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel gehört ebenfalls zum Angebot. Die technische Ausstattung umfasst eine fortschrittliche Lüftungsanlage, eine PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung und einen Fahrstuhl, der Ihnen ein komfortables Erreichen Ihrer Etage ermöglicht. Die Beheizung erfolgt effizient und ressourcenschonend per Fernwärme, was zu

einer Reduzierung der Energiekosten beiträgt. Das Objekt verfügt über eine exzellente Energieeffizienz, was es zu einem sicherem Investment für die Zukunft macht. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus. Zum Angebot gehört außerdem ein Stellplatz, der Ihnen bequemes Parken direkt am Objekt ermöglicht. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 18 Einheiten und bietet ein harmonisches Zusammenleben in einem gepflegten Wohnumfeld. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu den Mieteinnahmen zur Verfügung. Stellen Sie uns dazu bitte eine schriftliche Anfrage oder rufen uns gerne an. Beachten Sie bitte auch unsere weiteren Angebote, da wir in diesem Objekt mehrere Wohnungen anbieten.



Die Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Schwerin, der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern in Deutschland. Schwerin ist bekannt für seine malerische Landschaft, reichhaltige Geschichte und kulturelle Vielfalt. Die Stadt liegt im Nordosten Deutschlands und ist von einer idyllischen Seenlandschaft umgeben, darunter der Schweriner See, der zu den größten Seen des Bundeslandes gehört. Schwerin bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Leben und natürlicher Schönheit und ist für seine historische Architektur, charmanten Plätze und kulturellen Einrichtungen bekannt. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer breiten Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die zentrale Lage von Schwerin ermöglicht eine gute Anbindung an andere Städte in der Region sowie an die Ostseeküste. Die Eigentumswohnung befindet sich in der Straße Holzhof 34-38, einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im Stadtzentrum von Schwerin. Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten aus, darunter Supermärkte, Geschäfte, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Umgebung ist von gepflegten Grünflächen und Parks geprägt, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Die Straße Holzhof 34-38 ist eine verkehrsberuhigte Zone, was eine angenehme Wohnatmosphäre und eine geringe Lärmbelastung gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ziegelinnensee, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und Wohnqualität inmitten einer attraktiven Umgebung.

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

Wussten Sie schon?

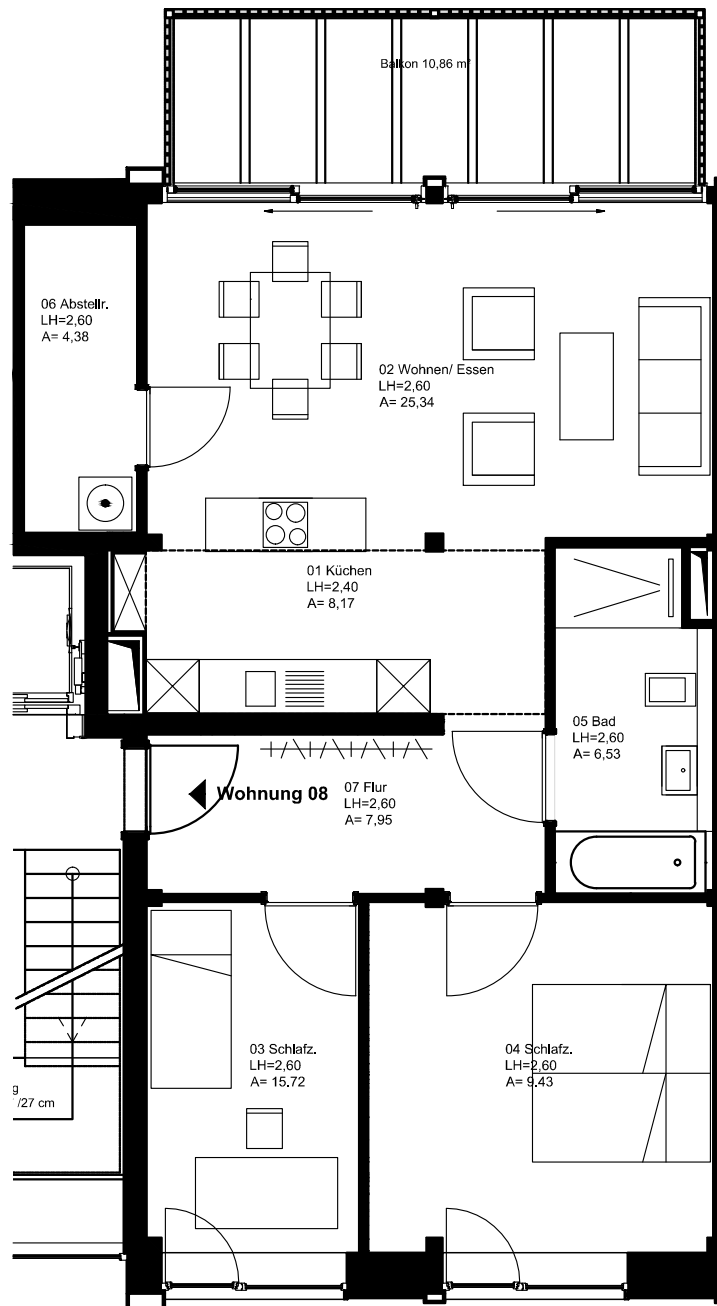
Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



## DATEN IM ÜBERBLICK

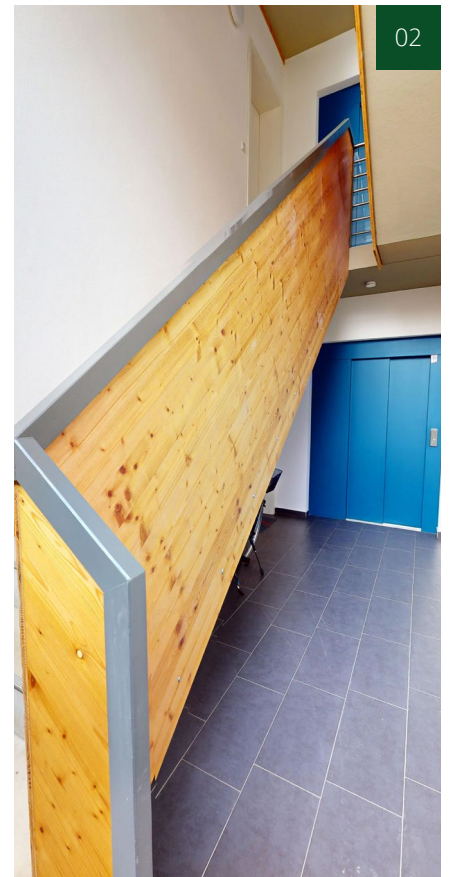
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 1512 m <sup>2</sup> (1/18 Anteil - Teileigentum)
Vermietet	Ja
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/1 (im Kaufpreis inklusive)
Baujahr / letzte Sanierung	2017
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	22,00 kwh/(m <sup>2</sup> +*a) - (Energieeffizienzklasse A+)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	neuwertig
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme
Internetanschluss	500 MBit/s laut Check24

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..





01



02



03

01. Stellplätze

02. Flur mit Fahrstuhl

03. Straßenansicht

04. Wohnküche

05. Vollbad

06. Vollbad

04



05



06

07



07. Wohnküche

08. Wohnküche



08



09



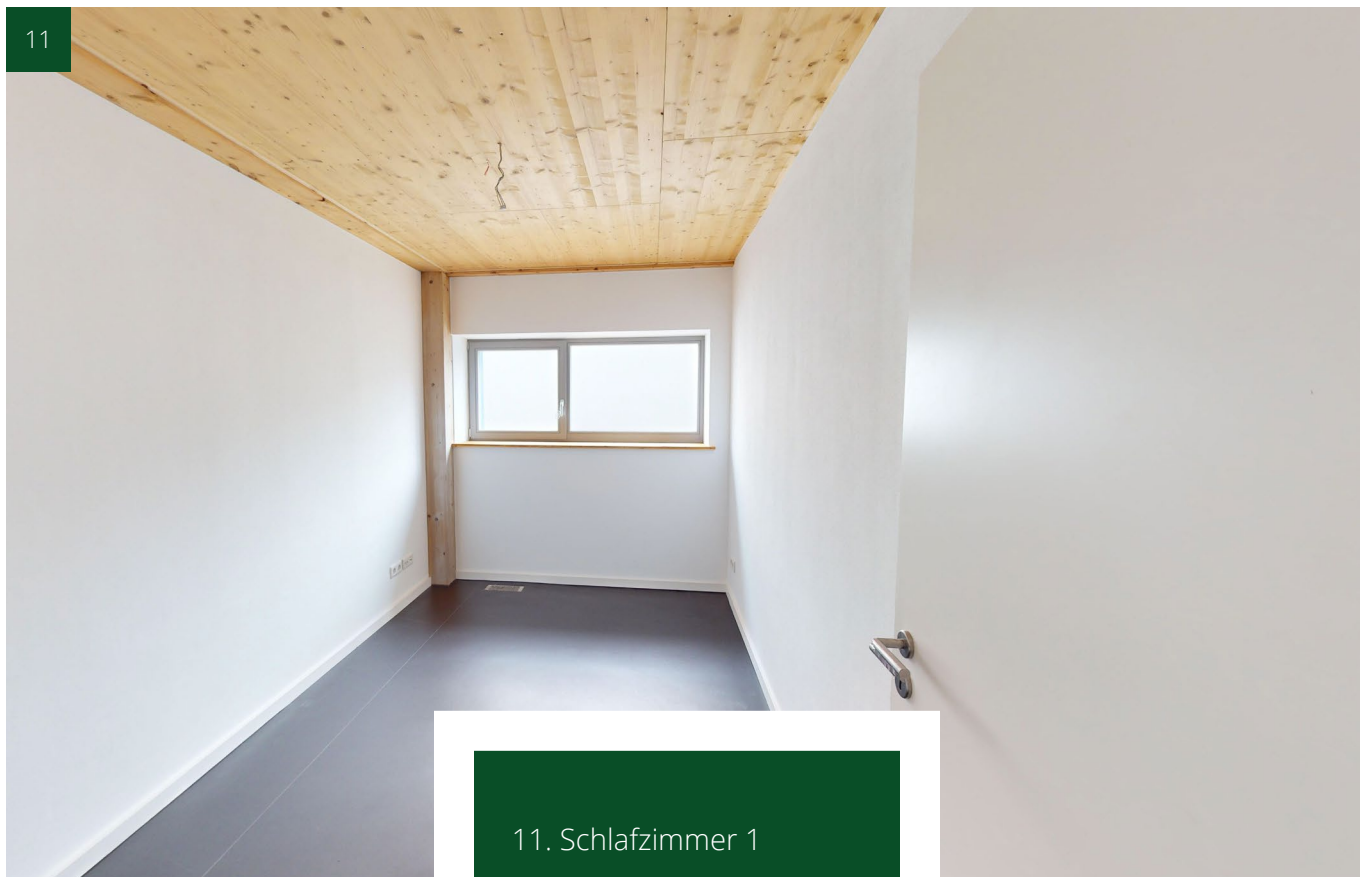
09. Wohnzimmer

10. Abstellkammer

10



11



11. Schlafzimmer 1

12. Balkon

12



13



13. Schlafzimmer 2

14. Flur

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)

