

# Exposé

## Wohnung in Heringsdorf

**Verkauf von Privat: 2 Zi. Eigentumswohnung mit Balkon  
im Ostseebad Heringsdorf (ohne Makler!)**



Objekt-Nr. OM-375005

### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Scharf

Beckumer Str. 3b  
17424 Heringsdorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	273 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf wird eine 2 Zimmer Eigentumswohnung im 1. OG mit 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ostseebad Heringsdorf mit großem Balkon und attraktivem Grundriss und vollständig ausgestatteter Einbauküche angeboten.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer ohne Makler.

Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Die Wohnung ist in einem Top Zustand und sofort zur Nutzung verfügbar!

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses (6 Parteien) und beinhaltet:

- Wohnzimmer mit integriertem Küchen- und Essbereich (32 m<sup>2</sup>)
- Eine vollständig eingerichtete Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten!
- Schlafzimmer (11,6 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche (6,6 m<sup>2</sup>)
- Schöner Balkon in Westausrichtung mit 8,1 m<sup>2</sup> (Nachmittags+Abendsonne)
- Der Balkon wurde 2024 komplett neu renoviert und mit hochwertigem Bankirai Dielenbelag versehen
- Abstellraum in der Wohnung
- Eigenes abgeschlossenes Gerätehaus im Garten für Aufbewahrung von Fahrrädern und Gartengeräten
- Eigener PKW Stellplatz vor dem Haus zur Wohnung zugeordnet

Mit den bodentiefen Fenstern im Wohnbereich zum großen Balkon in Süd-Westausrichtung und hochwertiger, pflegeleichter Fliesenausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen einen entspannten Ostseeaurlaub zu verbringen!

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit dem Eigentümer möglich.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Neuhof im Ostseebad Heringsdorf.

Das Objekt mit 6 Wohneinheiten wurde 2010 in einem sehr attraktiven und ansprechendem massiven Baustil errichtet.

Durch die zurückgesetzte ruhige Lage am Ende einer Sackgasse bleibt man dem Trubel fern. Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung fußläufig erreichbar.

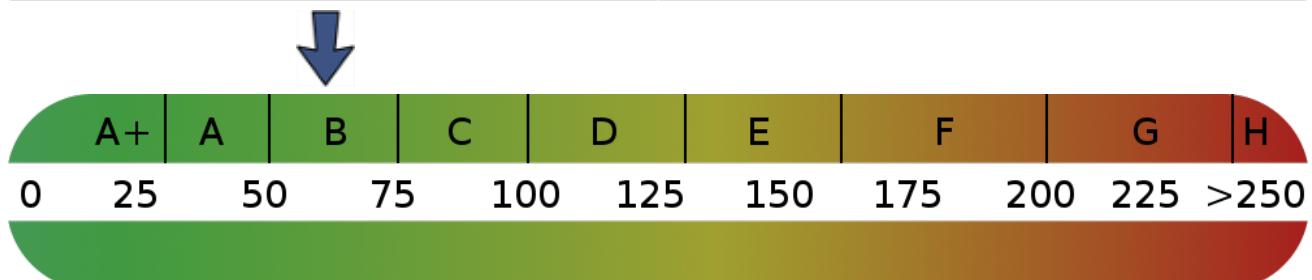
Bis zum feinen Sandstrand in Bansin sind es nur ca. 800 m Fußweg am idyllischen Sackkanal entlang.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Hausansicht Eingangsbereich



Blick vom Wohnzimmer auf Küche

# Exposé - Galerie



Küche Tresen



Blick von Küche in Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick aus Wohnzimmer zum Balkon

# Exposé - Galerie



Garten-/Gerätehaus



Abstellraum im Flur

# Exposé - Galerie

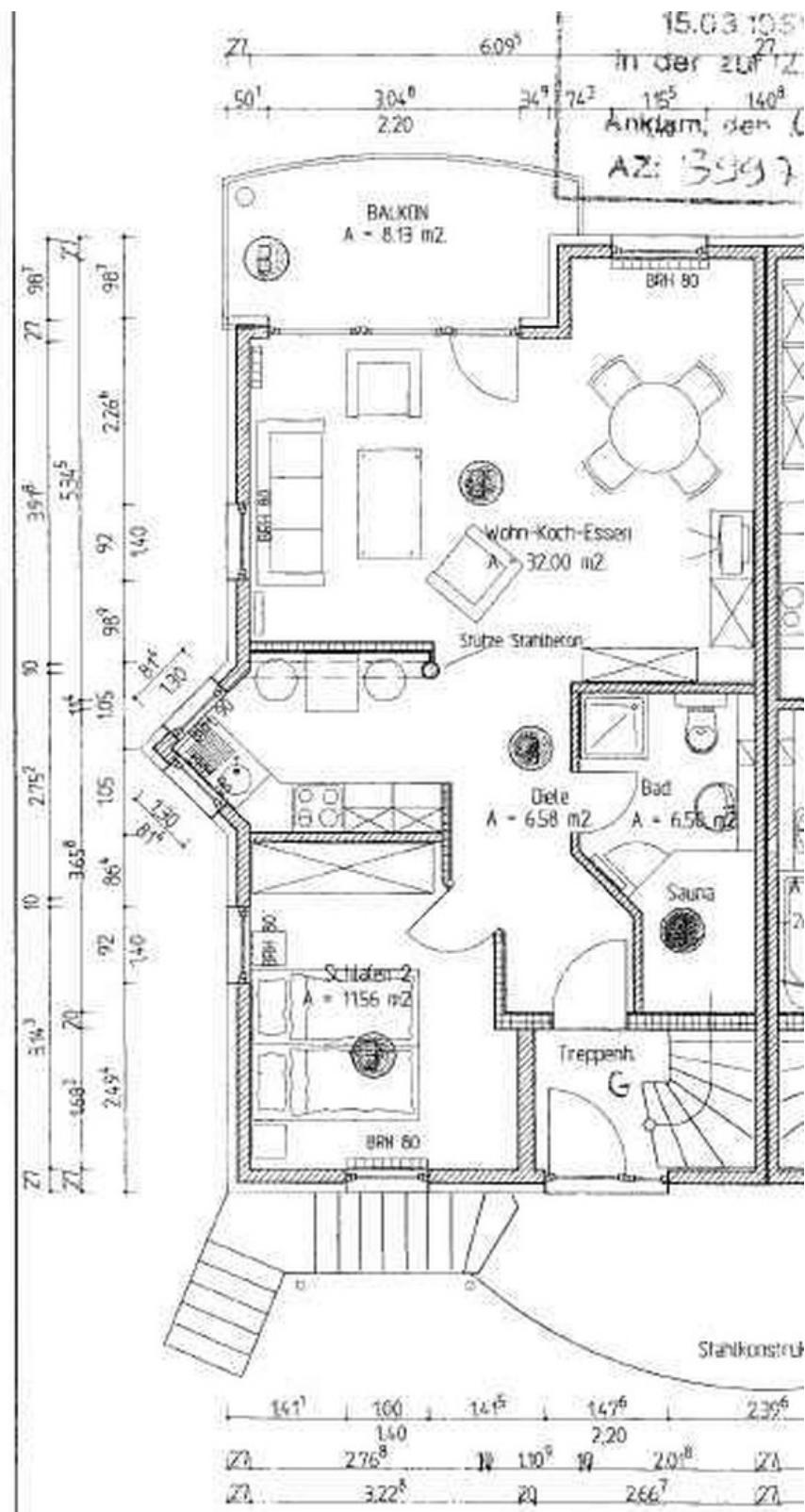


Wohnungseingangstür, Vorflu



Blick auf Flur zur Eingangstür

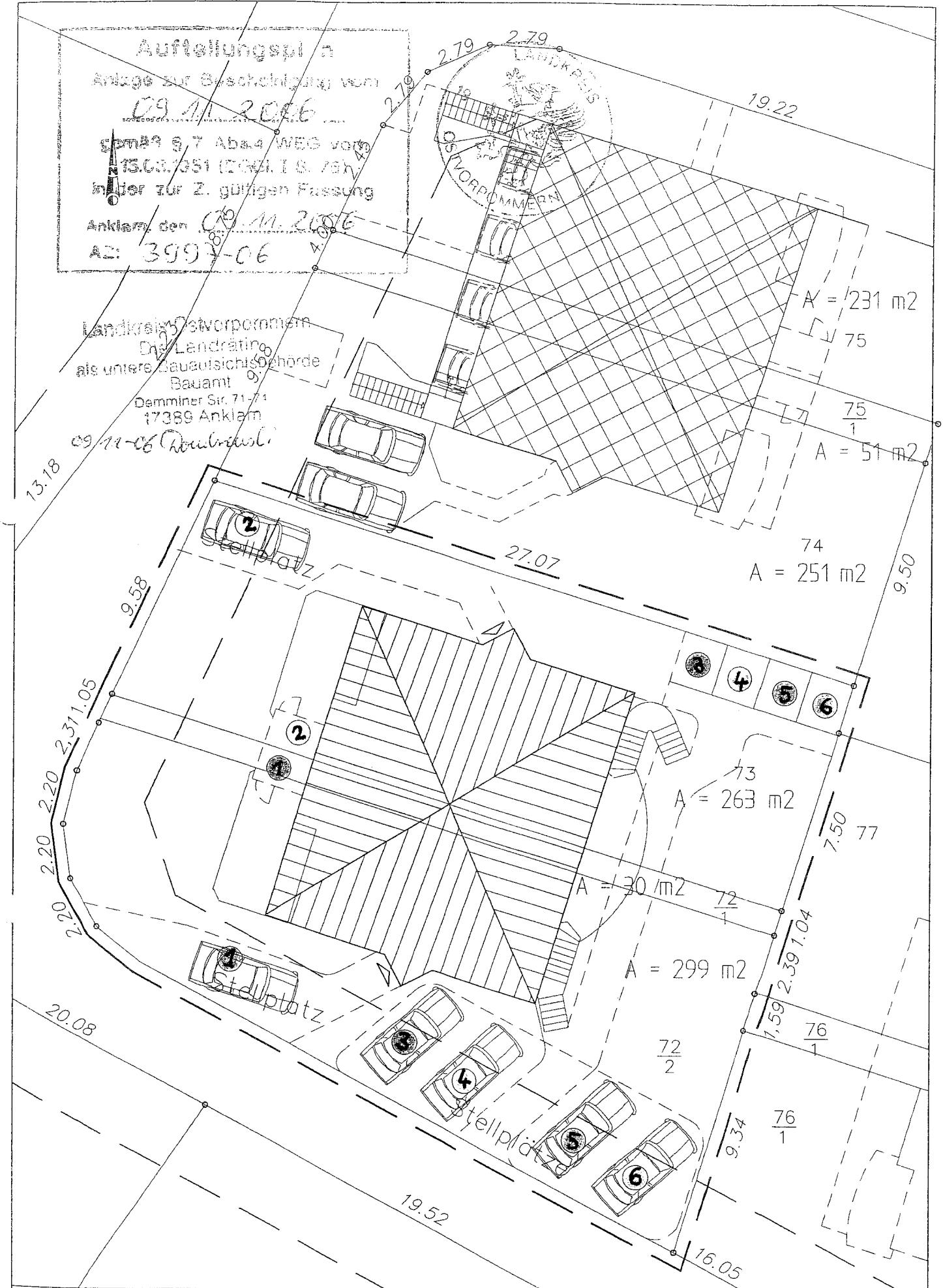
# Exposé - Grundrisse



## Grundriß Wohnung 3, 1. OG

# Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Energieausweis



Bauort: Seebad Heringsdorf

Flur 4  
Flurst 73, 72/1, 72/2

M 1 : 200

**Neubau eines Doppelhauses  
mit 3 Wohneinheiten (3. Bauabschnitt)**

**LAGEPLAN**

Bauherr: Dünenpark GmbH  
Gützkower-Landstr. 36-40  
17489 Greifswald

Planung Statik  
Peter Nass (Dipl.Ing.)  
Anger 5  
17489 Greifswald

Tel. 03834/510603  
Fax. 03834/510609

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

gültig bis: 19.12.2026

1

## Gebäude

Gebäudetyp	
Adresse	Beckumer Str. 3, 17424 Heringsdorf
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude	
Baujahr Anlagentechnik	
Anzahl Wohnungen	7
Gebäudenutzfläche (AN)	368,54 m <sup>2</sup>
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	

## Hinweis zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen.

- Dieser Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Dieser Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Verbrauch durch :

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.



Abrechnungszentrale:  
Demminer Straße 15  
17389 Anklam  
Tel. 03971 - 83 22 00  
Fax 03971 - 83 22 01  
[www.waerme-dienst.de](http://www.waerme-dienst.de)

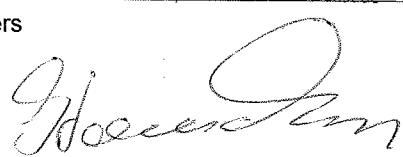
Aussteller

Demminer Str. 15  
17389 Anklam

Unterschrift des Ausstellers

19.12.2016

Datum

  
Unterschrift

# ENERGIEAUSWEIS

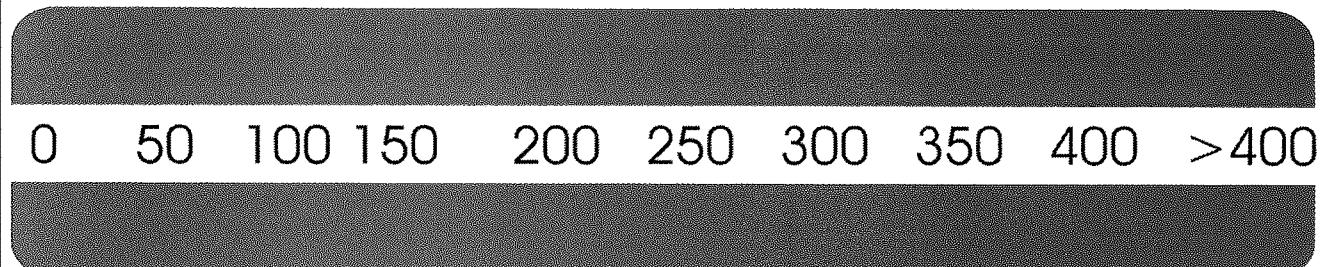
für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf dieses Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des §3 oder §9 Abs.1 der EnEV (Vergleichswerte)

Primärenegiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle				
Gebäude Ist-Wert	<input type="text"/>	kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude Ist-Wert HT <sup>+</sup>	<input type="text"/>	W/(m <sup>2</sup> K)
EnEV-Anforderungswert	<input type="text"/>	kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV-Anforderungswert HT <sup>+</sup>	<input type="text"/>	W/(m <sup>2</sup> K)

### Endenergiebedarf 'Normverbrauch'

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte	

### Erneuerbare Energien

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme nach §5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt.

#### Erneuerbare Energieträger werden genutzt für:

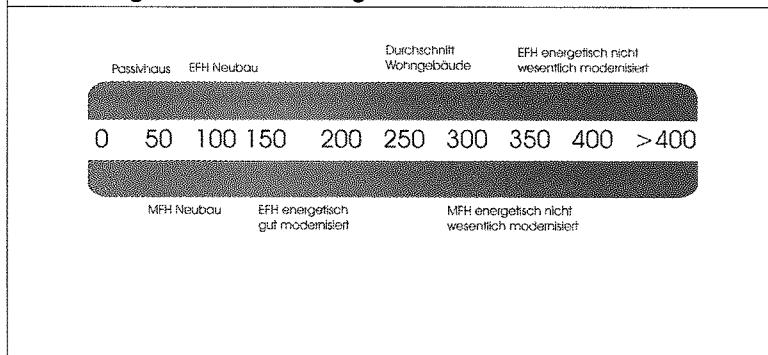
Heizung       Warmwasser  
 Lüftung

### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung       Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Energiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (An).

(\* EFH Einfamilienhäuser, MFH Mehrfamilienhäuser)

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Gemessener Energieverbrauch dieses Gebäudes

3

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400



Der Energieverbrauchskennwert dieses Gebäudes beträgt 62,766 kWh/m<sup>2</sup>a

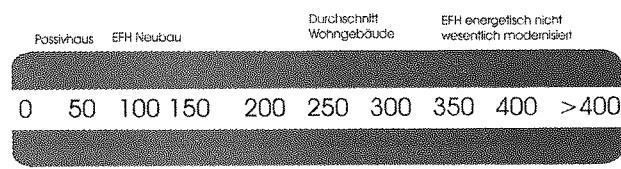
(Energieverbrauch für Warmwasser ist NICHT enthalten)

### Verbrauchserfassung Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum von	Abrechnungszeitraum bis	Brennstoffmenge in kWh	Anteil Warmwasser in kWh	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) Heizung	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) Warmwasser	Kennwert
Gas	01.01.13	31.12.13	31670,000	7334,772	0,93	61,409	19,902	61,409
Gas	01.01.14	31.12.14	29998,000	6200,587	1,06	68,446	16,825	68,446
Gas	01.01.15	31.12.15	29082,000	7756,169	1,01	58,444	21,045	58,444

Durchschnitt 62,766

### Vergleichswerte Energiebedarf



MFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft erstellten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

(\* EFH Einfamilienhäuser, MFH Mehrfamilienhäuser )

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erläuterungen

4

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte 'Vorkette' (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an (Normverbrauch). Er wird unter Standardklima und -nutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV HT). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

#### Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der gemessene Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

#### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder für Wohnungen und für die übrigen Nutzungen zwei getrennte Energieausweise auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar.

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

## Gebäude

Adresse: Beckumer Str. 3, 17424 Heringsdorf

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung		<input type="checkbox"/> sind möglich	<input checked="" type="checkbox"/> sind nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen			
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

**Hinweis** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Aussteller

Unterschrift des Ausstellers

Demminer Str. 15  
17389 Anklam

Datum

Unterschrift