

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN  
BANK - EXPOSÉ

## Stilvolle Doppelhaushälfte in Schönwalde

**PROVISIONSFREI - KEINE MAKLERPROVISION**



299.000 €

Objekt-Nr. 7001

Doppelhaushälfte in 23744 Schönwalde

[www.epi-immobilienangebote.de](http://www.epi-immobilienangebote.de)

Objekt: 7001 | Eutiner Straße 33 | 23744 Schönwalde am Bungsberg

|            |                |           |                            |
|------------|----------------|-----------|----------------------------|
| Immo-Nr    | 7001           | PLZ       | 23744                      |
| Straße     | Eutiner Straße | Ort       | Schönwalde am<br>Bungsberg |
| Hausnummer | 33             | Kaufpreis | 299.000,00 €               |

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN  
BANK - EXPOSÉ

## INHALT BANKEXPOSÉ

Das Bankexposé können Sie bei Finanzierungsanfragen bei Ihrer Hausbank oder Finanzinstituten einsetzen.

- Impressionen (Fotos)
- Datenblock zur Immobilie
- Beschreibung & Lage der Immobilie
- Energieausweis
- Grundrisse & Ansichten
- Wohnflächenberechnung
- Flurkarte
- Grundsteuerbescheid
- Grundbuchauszug
- eventuell Baubeschreibung / Bebauungsplan / Baulastenregister

## RECHTSHINWEIS

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## EPI IMMOBILIEN - [Regionaldirektion Ostsee](#)

Inhaberin Izabela Schmitt - Umsatzsteuer ID DE310014297 - Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO durch den Kreis Lippe Der Landrat, Felix-Fachenbachstr.5 32756 Detmold

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN  
BANK - EXPOSÉ

## Impressionen

**PROVISIONSFREI - KEINE MAKLERPROVISION**



Objekt-Nr. 7001  
Doppelhaushälfte in 23744 Schönwalde  
[www.epi-immobilienangebote.de](http://www.epi-immobilienangebote.de)

**EPI**  
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN



**PROVISIONSFREI - KEINE MAKLERPROVISION**



Objekt-Nr. 7001  
Doppelhaushälfte in 23744 Schönwalde  
[www.epi-immobilienangebote.de](http://www.epi-immobilienangebote.de)

**EPI**  
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN



**PROVISIONSFREI - KEINE MAKLERPROVISION**



Objekt-Nr. 7001  
Doppelhaushälfte in 23744 Schönwalde  
[www.epi-immobilienangebote.de](http://www.epi-immobilienangebote.de)

**EPI**  
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN



## BANKEXPOSÉ

Das ausführliche Bankexposé zur Immobilie

- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnflächenberechnung
- Baubeschreibung
- Zusatzdokumente
- Weiteres Bildmaterial

erhalten Sie nach Absolvierung des 360°- Rundgangs per E-mail zugestellt.



## FINANZIERUNG GESUCHT

**EPI**  
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

ist Kooperationspartner von

**DR. KLEIN**  
Die Partner für Ihre Finanzen.

[www.epi-immobilien-ostsee.de/finanzierungsanfragen-portale/](http://www.epi-immobilien-ostsee.de/finanzierungsanfragen-portale/)



Lassen Sie sich durch einen unserer unabhängigen Finanzexperten von „Dr. Klein“ aus Lübeck kostenfrei und unverbindlich beraten und nutzen Sie die vielen Vorteile unserer Partnerschaft und sichern sich beste Konditionen für schnelle Abwicklungen bei Bau- und Zwischenfinanzierungen.

## VIRTUELLE ONLINE BESICHTIGUNG



**360°**



[WWW.EPI-IMMOBILIENANGEBOTE.DE](http://WWW.EPI-IMMOBILIENANGEBOTE.DE)

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

BANK - EXPOSÉ

ON PRIVAT FÜR PRIVAT - PROVISIONSFREI - FÜR KÄUFER & VERKÄUFE

Attraktive Einstiegsangebote

NEU GESTARTET IN 2023

**OHNE MAKLER**

Mein ~~vielleicht~~ neues Zuhause

VON PRIVAT & PROVISIONSFREI



WEITER >>>

[www.mein-vielleicht-neues-zuhause.de](http://www.mein-vielleicht-neues-zuhause.de)

## Daten im Überblick

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Immo-Nr                    | 7001                        |
| Befuerung                  | Gas                         |
| Heizungsart                | Zentralheizung              |
| Etagenzahl                 | 2                           |
| Stellplätze                | 2 Carports<br>1 Freiplatz   |
| Terrasse                   | Ja                          |
| Wohnfläche                 | ca. 105 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m <sup>2</sup>       |
| Anzahl Zimmer              | 4                           |
| Anzahl Schlafzimmer        | 3                           |
| Anzahl Badezimmer          | 2                           |
| Grundstücksgröße           | ca. 400 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl sep. WC             | 1                           |
| Straße                     | Eutiner Straße              |
| Hausnummer                 | 33                          |
| PLZ                        | 23744                       |
| Ort                        | Schönwalde am Bungsberg     |
| Kaufpreis                  | 299.000,00 €                |
| Immobilienart              | Haus                        |
| Immobilientyp              | Einfamilienhaus             |
| Nutzungsart                | Wohnen                      |
| Vermarktungsart            | Kauf                        |
| Baujahr                    | 1989                        |
| Zustand                    | Saniert                     |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis           |
| Endenergieverbrauch        | 148 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis  | 15.05.2024                  |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1989                        |
| wesentlicher Energieträger | Gas                         |

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

BANK - EXPOSÉ

---

## Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 wurde in den zurückliegenden Jahren saniert sowie renoviert. Die ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen.

Die Wohn- und Lebensräume erstrahlen hell und freundlich, die Küche sowie die beiden Bäder wirken modern und einladend.

Zu der DHH gehört ein ca. 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit großer Terrasse, grünem Garten sowie einem eigenen Gartenhaus, welches derzeit u.a. als Werkstatt genutzt wird. Zusätzlich verfügt die DHH über ein eigenes Doppelcarport. Hier empfehlen wir, damit Sie sich selbst einen Eindruck machen können, unseren virtuellen Rundgang zu dieser sehr gepflegten und modernisierten Doppelhaushälfte.

## Lage

Der Ort Schönwalde liegt zentral zwischen der Holsteinischen Seenplatte und der Ostsee. Er bietet neben Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie einer Grundschule alles für den täglichen Bedarf.

Die Hansestadt Lübeck ist genau wie Kiel in ca. 30 Minuten zu erreichen. In etwa 10 Minuten erreichen Sie die Städte Eutin und Neustadt, wo es weiterführende Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige kulturelle Angebote gibt.

Die Ostsee, sowohl die Hohwachter Bucht als auch die Lübecker Bucht und ihre vielen Seebäder sind jeweils ca. 15 km entfernt.

## Ausstattung

- 3x Schlafzimmer
- 2x Carportstellplätze
- 1x Wannenbad mit Fenster
- 1x Gäste WC mit Dusche
- 1x Küche
- 1x Wohn-/ Eßbereich
- 1x Terrasse
- 1x Gartenhaus

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

BANK - EXPOSÉ

1x HWR

1x Grüner Garten



# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

BANK - EXPOSÉ

## WIR EMPFEHLEN

Unser EPI Finanzierer "Dr. Klein" aus Lübeck ist ein Unternehmen, welches seit über 65 Jahren unabhängig am Markt mit über 500 Banken zusammenarbeitet und somit in der Lage ist unseren Kaufinteressenten nach einem nur kleinen Bearbeitungszeitfenster, beste und attraktivste Finanzierungsbedingungen anbieten kann.

### FINANZIERUNG GESUCHT

**EPI**  
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

ist Kooperationspartner von

**DR. KLEIN**

Die Partner für Ihre Finanzen.



Lassen Sie sich durch einen unserer unabhängigen Finanzexperten von „Dr. Klein“ aus Lübeck kostenfrei und unverbindlich beraten und nutzen Sie die vielen Vorteile unserer Partnerschaft und sichern sich beste Konditionen für schnelle Abwicklungen bei Bau- und Zwischenfinanzierungen.



[www.epi-immobilien-ostsee.de/baufinanzierung-expose](http://www.epi-immobilien-ostsee.de/baufinanzierung-expose)

# EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN  
BANK - EXPOSÉ

**VIELEN DANK**

für Ihr Interesse an der angebotenen Immobilie.

**Besuchen Sie auch unsere 360° Online Besichtigung**



VIRTUELLE ONLINE BESICHTIGUNG  
mit 3D Grundrissen  
mit 3D Dollhouse Ansichten  
mit online Vermessung der Räume

**360°**

>>> weiter

Nehmen Sie sich Zeit und besichtigen Sie in aller Ruhe die komplette Immobilie und vermessen dabei auch gleich Ihren Schlafzimmerschrank ob er in das neue Schlafzimmer passt.

<https://www.epi-immobilienangebote.de/>

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.08.2022

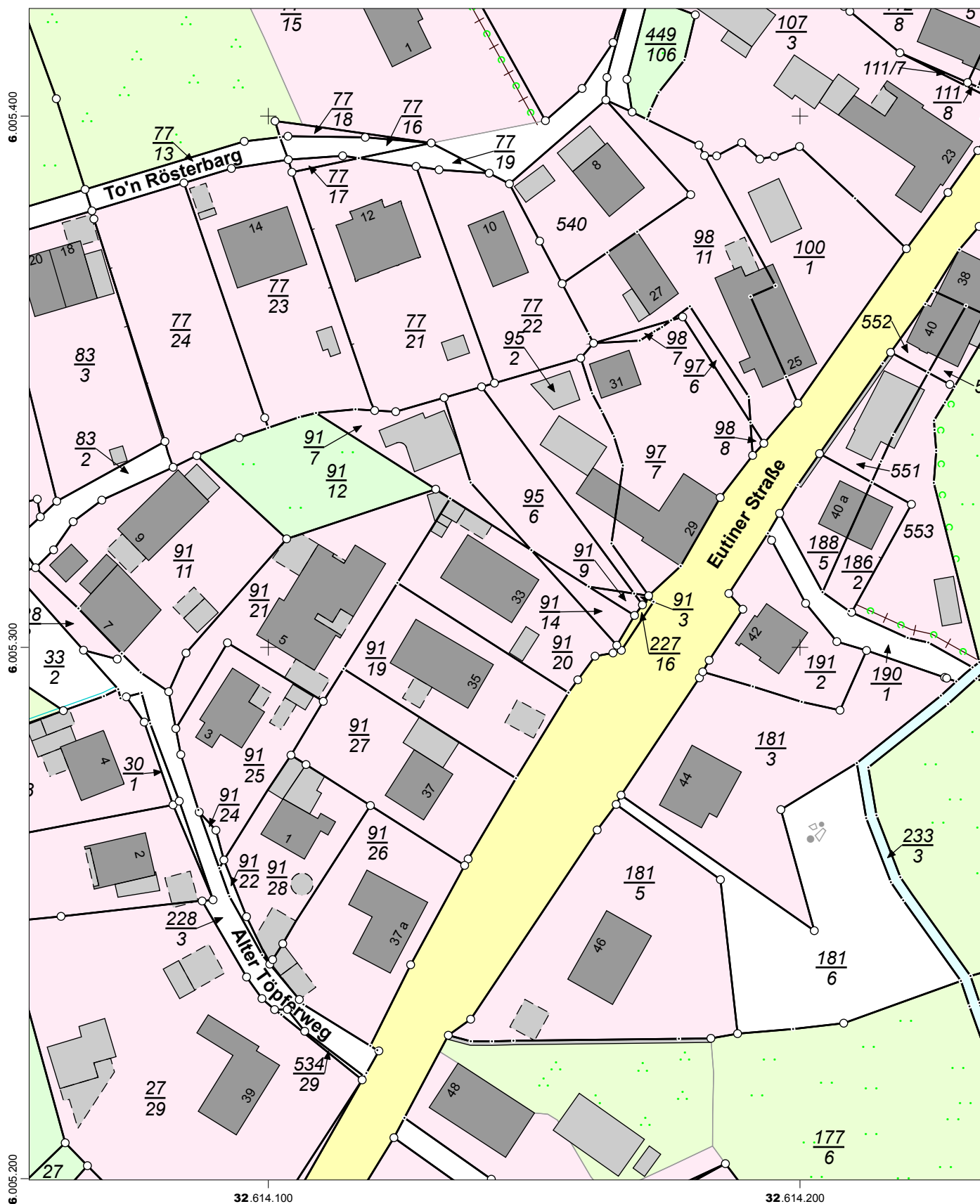
Flurstück: 91/20  
Flur: 7  
Gemarkung: Schönwalde

Gemeinde: Schönwalde am Bungsberg  
Kreis: Ostholstein

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Brolingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Gültig bis: 15.05.2024

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2014-000013116

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Gebäudetyp  | Reiheneckhaus  |  |  |
| Adresse   | Eutiner Straße 33, 23744 Schönwalde/Bungsberg  |  |   |
| Gebäudeteil   | ganzes Gebäude   |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1981   |  |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1989   |  |   |
| Anzahl Wohnungen  | 1  |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 112m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas H   |  |   |
| Erneuerbare Energien  | Art:   | Verwendung:  |   |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |  |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf   |  |   |

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

Dipl.-Ing. Ulf Schneider VDI  
Sachverständiger im Bauwesen

Schwartauer Allee 35 · 23554 Lübeck  
Telefon 04 21 68 21 99 0 0 · Telefax 04 21 68 21 99 9 20  
info@ulb-24.de

Dipl.-Ing. Ulf Schneider VDI  
Sachverständiger im Bauwesen  
Schwartauer Allee 35  
23554 Lübeck

16.05.2014

Ausstellungdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen;  
nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang  
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

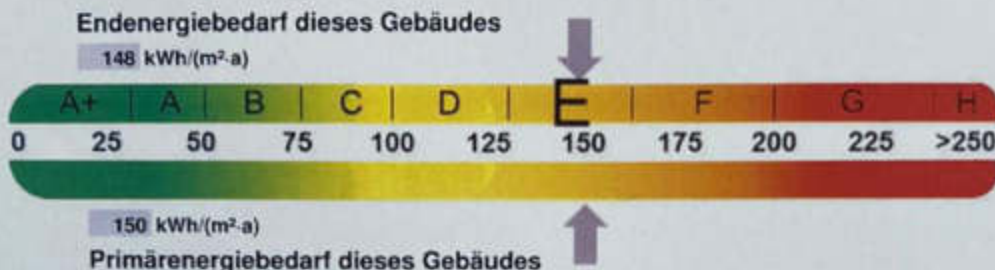
Registriernummer <sup>2</sup> SH-2014-000013116

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 33 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 150 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 78 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

148 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
|      |                 |   |
|      |                 |   |

Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 sind spezifische Werte nach der EnEV 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>4</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup>nur bei Neubau  
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

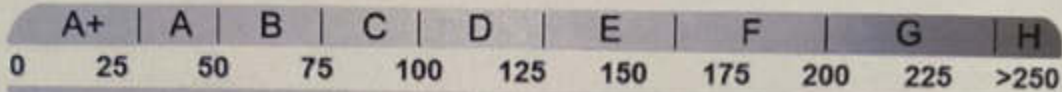
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

3

## Energieverbrauch



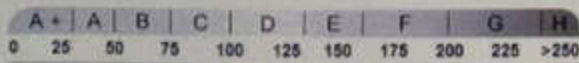
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                        |                         |                      |              |

## Vergleichswerte Endenergie



Einfamilienhaus (EFH)  
 Mehrfamilienhaus (MFH)  
 EFH/MFH  
 EFH energetisch saniert/modernisiert  
 MFH energetisch saniert/modernisiert  
 EFH energetisch nicht saniert/modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup>gegebenenfalls

<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2014-000013116

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                   |                    | (freiwillige Angaben)        |  |
|-----|------------------------|--|---|--------------------|------------------------------|--|
|     |                        |  | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Erdenergie |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Dipl.-Ing. Ulf Schneider VDI

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

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

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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



# IMMOBILIENFACHWIRT & SACHVERSTÄNDIGER

Inh. Andreas Haufs seit 1998



Objektart: Doppelhaushälfte  
Anschritt: Eutiner Straße 33, 23744 Schönwalde a.B.

Wohnflächenberechnung  
Alle Maße wurden vor Ort genommen (Fertigmaß)

## Erdgeschoß

|                                |             |        |   |        |                            |
|--------------------------------|-------------|--------|---|--------|----------------------------|
| Flur EG                        | Grundfläche | 1,25 m | x | 1,71 m | <b>2,14 m<sup>2</sup></b>  |
| Flur Treppe                    | Grundfläche | 2,51 m | x | 3,41 m | <b>8,56 m<sup>2</sup></b>  |
| Wohnzimmer                     | Grundfläche | 7,99 m | x | 4,11 m | <b>32,84 m<sup>2</sup></b> |
| Küche                          | Grundfläche | 4,48 m | x | 4,36 m | <b>19,53 m<sup>2</sup></b> |
| Gäste WC                       | Grundfläche | 1,71 m | x | 2,04 m | <b>3,49 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Erdgeschoss WG 1 Gesamt</b> |             |        |   |        | <b>66,56 m<sup>2</sup></b> |

## WG2

|                                 |             |        |   |        |                             |
|---------------------------------|-------------|--------|---|--------|-----------------------------|
| Flur DG                         | Grundfläche | 2,91 m | x | 1,11 m | <b>3,23 m<sup>2</sup></b>   |
| Schlafzimmer1                   | Grundfläche | 2,75 m | x | 3,00 m | <b>8,25 m<sup>2</sup></b>   |
| Schlafzimmer2                   | Grundfläche | 3,70 m | x | 3,30 m | <b>12,21 m<sup>2</sup></b>  |
| Schlafzimmer3                   | Grundfläche | 3,05 m | x | 3,15 m | <b>9,61 m<sup>2</sup></b>   |
| Badezimmer                      | Grundfläche | 2,24 m | x | 2,69 m | <b>6,03 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Dachgeschoss WG 2 Gesamt</b> |             |        |   |        | <b>39,32 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche Gesamt ca.</b>    |             |        |   |        | <b>105,00 m<sup>2</sup></b> |

Schönwalde 02.09.2022

Andreas Haufs Sachverständiger

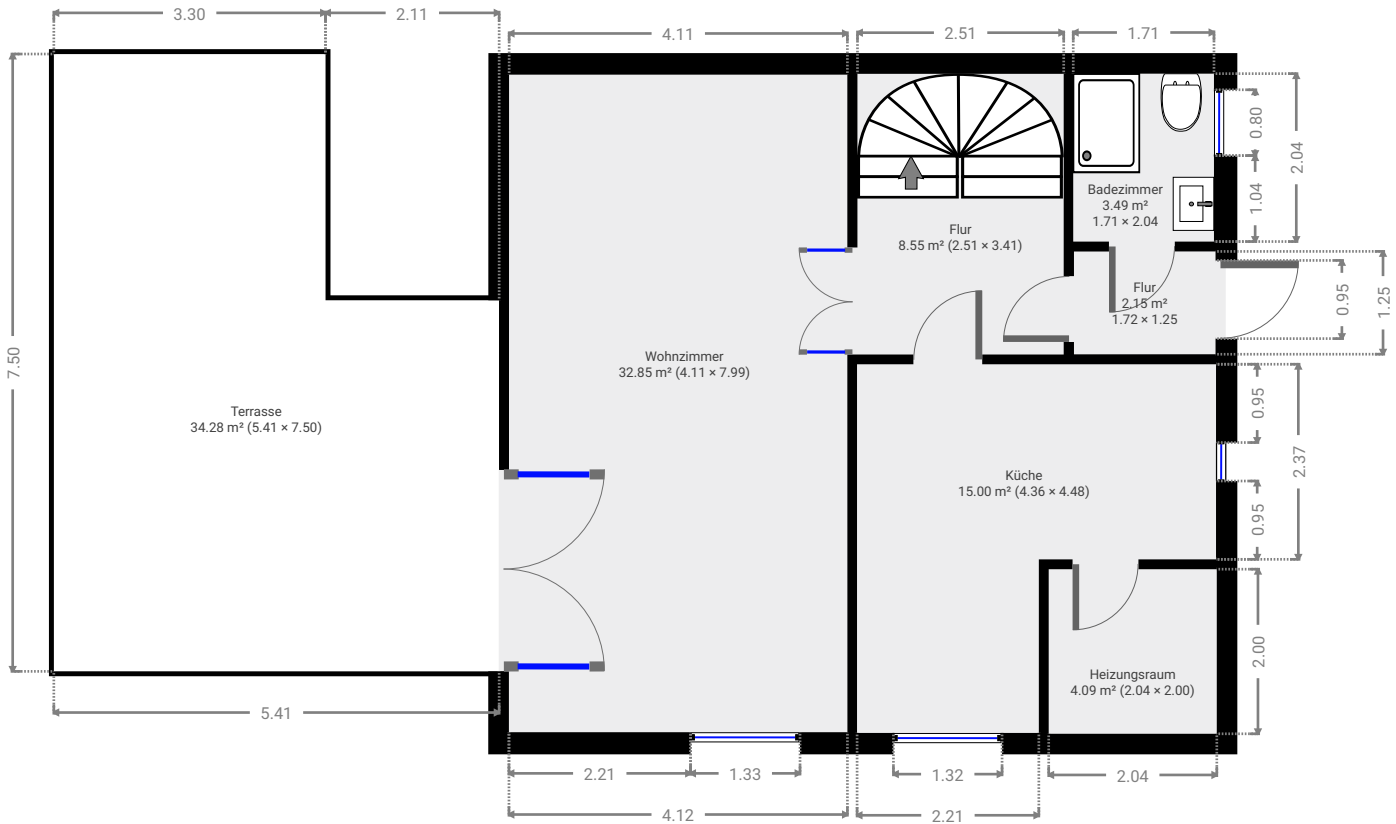
- Die Abseiten im Dachgeschoss wurden nicht erfasst
- Die Wohnfläche wurde wie folgt errechnet:
  - unter 1,00 m Kniestock erfolgt eine 0,00 % Berechnung
  - unter 2,00 m Kniestock erfolgt eine 50,00 % Berechnung
  - ab 2,00 m Kniestock erfolgt eine 100,00 % Berechnung

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>Anschritt:</b><br>Haufs Immobilien e.K.<br>Beethovenstraße 14<br>22083 Hamburg | <b>Kontakt:</b><br>Mobil: 0175/ 101 83 19 | <b>Inhaber:</b><br>Andreas Haufs<br>Sachverständiger<br>Immobilienfachwirt | <b>Bankverbindung:</b><br>IBAN DE 97 200 505 50 1022 833 022<br>BIC HASPDEHHXXX<br>Hamburger Sparkasse |
|---|---|--|--|

GESAMTFLÄCHE: 115.23 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 128.28 m<sup>2</sup> • STOCKWERKE: 2 • RÄUME: 4

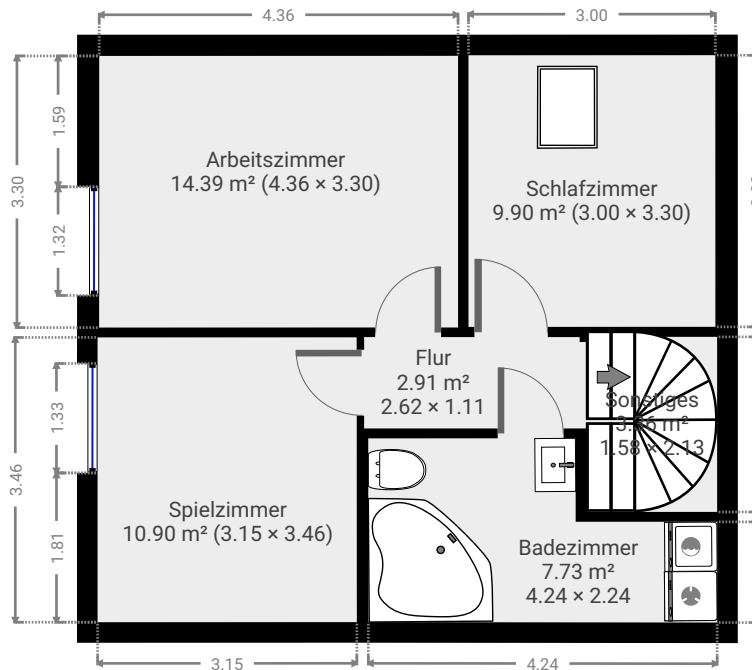
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 66.08 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 79.13 m<sup>2</sup> • RÄUME: 1



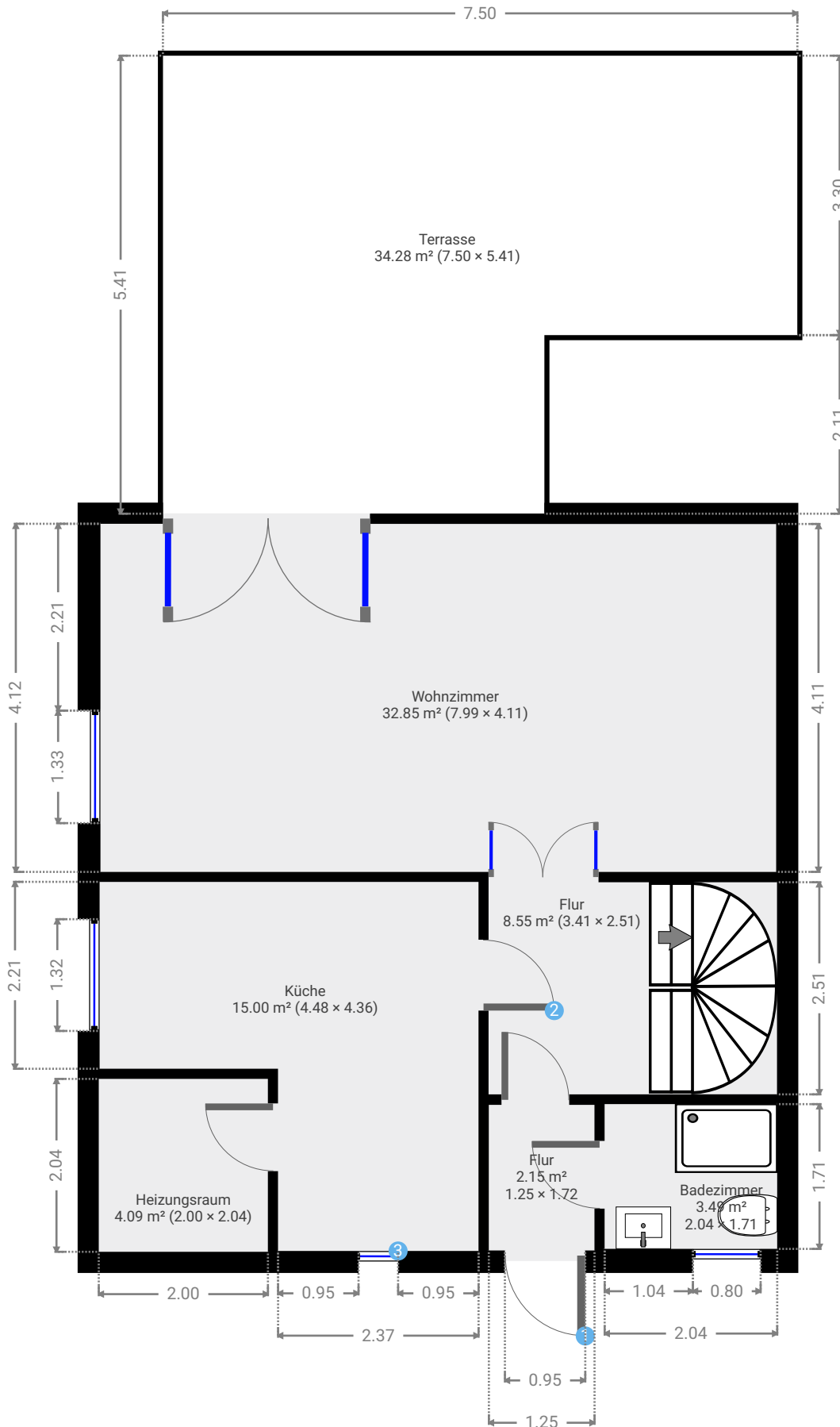
▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 49.15 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 49.15 m<sup>2</sup> • RÄUME: 3



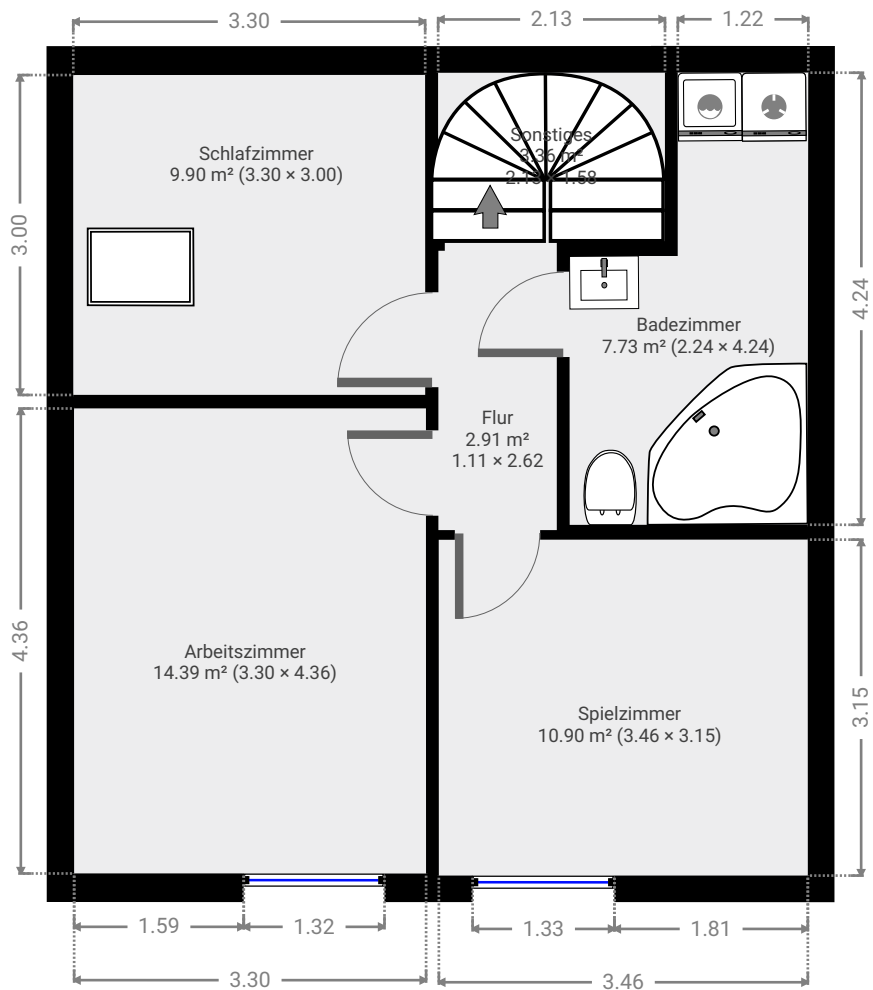
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 66.08 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 79.13 m<sup>2</sup> · RÄUME: 1



▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 49.15 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 49.15 m<sup>2</sup> · RÄUME: 3



**Amtsgericht Eutin**  
**Grundbuch**

von

**Schönwalde a. B.**  
**Blatt 660**

**Wohnungsgrundbuch**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar.  
Freigegeben am 15.09.2009.

Lahann



| Laufende Nummer der Grundstücke   | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |       |           | Größe                                      |    |    |                |
|---|---|---|-------|-----------|--|----|----|----------------|
|   |   | Gemarkung (Vermessungsbezirk)   | Karte |           | Wirtschaftsart und Lage                    | ha | a  | m <sup>2</sup> |
|   |   |   | Flur  | Flurstück |  |    |    |                |
| 1   | 2   | a   | b     | e         | 4  |    |    |                |
| 1   |   | 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück                             |       |           |  |    |    |                |
|   |   | Schönwalde  | 007   | 91/14     | Gebäude- und Freifläche, Eutiner Straße 33 |    | 86 |                |
|   |   | Schönwalde  | 007   | 91/20     | Gebäude- und Freifläche, Eutiner Straße 33 | 6  | 73 |                |
| <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz Nr. 2 und an einem Grundstücksteil gemäß Bewilligung vom 11.09.1986 für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Schönwalde a. B. Blatt 659 bis 660); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.09.1986; von Schönwalde a. B. Blatt 656 übertragen; eingetragen am 09.02.1987.</p> |   |   |       |           |  |    |    |                |

| Bestand und Zuschreibungen   |  | Abschreibungen               |   |
|------------------------------|--|------------------------------|---|
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke |  | Zur lfd. Nr. der Grundstücke |   |
| 5                            | 6  | 7                            | 8 |
|                              | Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 15.09.2009.<br><br>Lahann |                              |   |



| Laufende Nummer der Eintragungen | Eigentümer / Eigentümerin   | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung  |
|----------------------------------|---|--|---|
| 1                                | 2   | 3  | 4   |
| 4                                | <u>1 Christoph Lüthje, geb. am 20. August 1951</u><br><u>- Anteil 1/2 -</u><br><u>2 Gabriele Lüthje, geb. Langbehn,</u><br><u>geb. am 26. April 1963</u><br><u>- Anteil 1/2 -</u> | 1  | <u>Nr. 1-3 bereits gelöscht.</u><br><u>Nr. 4 bei Neufassung der Abteilung ohne</u><br><u>Eigentumswechsel eingetragen am 15.09.2009.</u><br><br><u>Lahann</u> |
| 5                                | 1 Olga Richter, geb. am 18. September 1985<br>- Anteil 1/2 -<br>2 Ronny Kuska, geb. am 09. Januar 1974<br>- Anteil 1/2 -  | 1  | Auflassung vom 20.11.2014; eingetragen am 05.01.2015.<br><br>Leberke  |

Amtsgericht Eutin

Grundbuch von Schönwalde a. B.

Blatt 660

Erste Abteilung

1

| Laufende Nummer der Eintragungen | Eigentümer / Eigentümerin | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung |
|----------------------------------|---------------------------|--|--------------------------|
| 1                                | 2                         | 3  | 4                        |
|                                  |                           |  |                          |

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen  |
|----------------------------------|--|--|
| 1                                | 2  | 3  |
| 1                                | 1  | <p>Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Flur 7 Nr. 77/1 (Schönwalde Band 10 Blatt 249) und 77/5 (Schönwalde Band 10 Blatt 250) bestehend in der Anlegung und Unterhaltung einer Abwässerleitung und eines Stromkabels. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 03.11.1962/2.06.1964 eingetragen am 08.06.1964. Mit den belasteten Flurstücken 91/10 und 95/5 der Flur 7 Gemarkung Schönwalde von Mönchneversdorf Band 5 Blatt 142 über Schönwalde Blatt 125 übertragen am 18.07.1980 nach Schönwalde Blatt 465 und mit dem Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 1 zur Mithaft übertragen am 08.12.1986 in Schönwalde Blatt 656 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Blatt 659 und Blatt 660 zur Mithaft übertragen am 09.02.1987.</p> |
| 2                                | 1  | <p><u>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsanlagenrecht) für den Zweckverband Ostholstein, Timmendorfer Strand; gemäß Bewilligung vom 19.02.1980; eingetragen am 18.07.1980 in Schönwalde Blatt 465 und mit dem Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 1 zur Mithaft übertragen am 08.12.1986 in Schönwalde Blatt 656 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Blatt 659 und Blatt 660 zur Mithaft übertragen am 09.02.1987.</u></p> <p>Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.09.2009.</p> <p style="text-align: center;">Lahann</p>  |
| 3                                | 1  | <p><u>Auflassungsvormerkung für</u><br/> <u>1. Olga Richter, geb. am 18. September 1985</u><br/> <u>2. Ronny Kuska, geb. am 09. Januar 1974;</u><br/> <u>je zur Hälfte;</u><br/> <u>gemäß Bewilligung vom 20.11.2014 (Notar Hans-Ulrich Riecken in Neustadt in Holstein, UR-Nr. 698/2014);</u><br/> <u>eingetragen am 25.11.2014.</u></p> <p style="text-align: center;">Fiebig</p>  |

| Laufende Nummer der Spalte 1 | 5  | Laufende Nummer der Spalte 1 | 7  |
|------------------------------|--|------------------------------|--|
| 4                            |  | 6                            |  |
| 2                            | Das Flurstück 91/20, Flur 7, Gemarkung Schönwalde ist aus der Mithaft entlassen eingetragen am 30.11.2011.<br><br>Fiebig | 2                            | Hier gelöscht am 16.08.2012.<br><br>Fiebig |
| 3                            | <u>Rang nach Abteilung III Nr. 10: eingetragen am 17.12.2014.</u><br><br>Fiebig  | 3                            | Gelöscht am 05.01.2015.<br><br>Leberke     |

Amtsgericht Eutin

Grundbuch von Schönwalde a. B.

Blatt 660

Dritte Abteilung

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Betrag         | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden   |
|----------------------------------|---|----------------|---|
| 1                                | 2   | 3              | 4   |
| 9                                | 1   | 25.000,00 EUR  | <p><u>Fünfundzwanzigtausend Euro Grundschuld;</u><br/> <u>für Sparkasse Holstein mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe;</u><br/> <u>18% Jahreszinsen;</u><br/> <u>5% einmalige Nebenleistung;</u><br/> <u>vollstreckbar nach § 800 ZPO;</u><br/> <u>gemäß Bewilligung vom 13.11.2005 (Notar Struck in Neustadt i.H., UR-Nr. 416/2005);</u><br/> <b>brieflos;</b><br/> <u>eingetragen am 25.11.2005.</u></p> <p><u>Nr. 1-8 bereits gelöscht.</u><br/> <u>Nr. 9 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.09.2009.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Lahann</u></p> |
| 10                               | 1   | 111.000,00 EUR | <p>Einhundertelftausend Euro Grundschuld;<br/> für DSL Bank - Ein Geschäftsbereich der Deutsche Postbank AG -, Bonn<br/> (Amtsgericht Bonn, HRB 6793);<br/> 15% Jahreszinsen;<br/> 10% einmalige Nebenleistung;<br/> vollstreckbar nach § 800 ZPO;<br/> gemäß Bewilligung vom 04.12.2014 (Notar Hans-Ulrich Riecken in Neustadt in Holstein,<br/> UR-Nr. 720/2014);<br/> <b>brieflos;</b><br/> <u>Rang vor Abteilung II Nr. 3;</u><br/> eingetragen am 17.12.2014.</p> <p style="text-align: center;">Fiebig</p>  |

| Amtsgericht Eutin Grundbuch von Schönwalde a. B. |        |   | Blatt 660 Dritte Abteilung   |               |  |
|--|--------|---|------------------------------|---------------|--|
| Veränderungen                                    |        |   | Löschungen                   |               |  |
| Laufende Nummer der Spalte 1                     | Betrag |   | Laufende Nummer der Spalte 1 | Betrag        |  |
| 5  | 6      | 7 | 8                            | 9             | 10                                       |
|  |        |   | 9                            | 25.000,00 EUR | Gelöscht am<br>14.04.2014.<br><br>Fiebig |