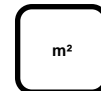




Exklusives Ferienhaus mit Ostseeblick

23942 Gross Schwansee, Binsenkoppel 76

geeignet zur gewerblichen Vermietung



Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Kaufpreis

Größe

1

3

2

795.000.- €

ca. 148 m²

Objektnummer			
Objektart	Haus	Heizung	Erdwärmeheizung
Nutzungsart	Ferienhaus	Fußboden	Echtholzparkett, Fliesen
		Besonderheiten	Sauna, Balkon

NEUFFER
OSTSEEIMMOBILIEN

Projektentwicklung, Verkauf & Beratung
Strandpromenade 34
23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer
Tel: 0151 – 55 16 99 50
E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de
www.neuffer-ostseeimmobilien.de



Objektbeschreibung:

Dieses besonders malerische Architektenhaus mit ca. 148 m² Wohnfläche nach DIN wurde im Jahre 2017 für die jetzigen Erstbesitzer geplant durch ein in der Region beheimatetes Architekturbüro, das sehr landschaftstypisch plant und in Einzelvergabe realisiert mit Handwerksbetrieben, die auch heute noch zur Verfügung stehen. Das in wertiger Ausführung hergestellte Objekt liegt auf einem ca. 650 m² großem Grundstück in ruhiger Lage im Bereich des vollständig fertiggestellten Baugebietes Binsenkoppel unweit des Schloßgutes Groß Schwansee, als auch nah der Ostsee, gestaltet mit wertigen Ferienhäusern, die gewerblich aber auch variabel frei von den Erwerbern genutzt werden dürfen.

Das Haus weist einen interessanten Grundriss auf und erstreckt sich über zwei Ebenen bis zur Galerie im Obergeschoss mit großzügigem Eingangsflur im offenen Treppenhaus.

Im Erdgeschoss gelangt der Betrachter in einen, zusammen mit dem offenen Küchenbereich, großzügigen Wohnbereich von nahezu 50 m² Wohnfläche. Dieser zentrale Raum besticht durch die ausgewogenen Proportionen inkl. der hervorragenden Belichtung durch einen wintergartenähnlichen Bereich unterhalb des Balkons, der als Erker für den Essplatz dient. Hier ist eine, auch aus Naturholz gefertigte, über drei Seiten umlaufende Sitzbank, die große Gemütlichkeit ausstrahlt. Außerdem steht im Wohnbereich ein Kamin Fabrikat Hase mit Kaminholzlagermöglichkeit, der im Winter für angenehme Wärme sorgt und der angrenzende Küchenbereich lädt ein zu kreativen Gestaltungsmöglichkeiten z. B. mit Bar und freistehender Kücheninsel oder klassisch als Küchenseite. Zwischen Küchenbereich und Erker gelangt man auf die Sonnenterrasse mit wunderbarem Blick in die Natur. Ein hochwertiger Holzdielenfußboden im gesamten Bereich wertet diesen zentralen Raum des Hauses weiter auf.

Der aus dem Eingangsbereich direkt erreichbare Wellnessbereich, ca. 16 m², der auch als zweites Bad dient, ist mit großer Sauna, bodentiefer großer Dusche und Doppelwaschtisch sowie einem direkten Außenzugang ideal konzipiert. Groß und Klein sowie auch Vierbeiner können hier vom Strand kommend direkt eintreten. Ein großzügiger Technikraum mit Heizzentrale, Waschmaschine und weiterer Vorbereitungsküche runden das EG ideal ab. Die Treppe zum Obergeschoß begeistert in ihrer Gestaltung mit Stufenbeleuchtung sowie hochwertigem Holzbelag so auch bei sämtlichen Fensterbänken.

Im Obergeschoss erwarten den Betrachter drei Schlafzimmer in Größen von ca. 9 m², 10 m² und 12 m² zzgl. Ankleideraum zum Hauptschlafzimmer sowie ein besonders schönes Wannenbad mit Dusche mit einer Größe von 7 m². Alle Werte sind gemäß DIN, die Räume wirken mit idealer Drenpelhöhe großzügig und überall entdeckt man viele liebevoll geplante und umgesetzte Details, die sehenswert sind. Sämtliche Räume im OG, bis auf das wertig geflieste Bad, sind mit einem hochflorigem Teppich ausgestattet. Alle Landhauskassettentüren schließen geräuscharm und schalldicht. Das Hauptschlafzimmer weist den wunderschönen Balkon in Westlage - ca. 11 m² Nutzfläche - auf, der das Betrachten der schönsten Sonnenuntergänge über der Lübecker Bucht (Meerblick) ermöglicht

Die Dachspitze des Hauses ist mit einer ideal platzierten Einbautreppe erschlossen, so dass auch im ausgeklappten Zustand der Treppe zum oberen Podest /Galerie alle Räume im OG gut erreichbar sind. Die Dachspitze ist komplett gedämmt, elektrisch ausgestattet und einseitig mit hochwertigem Teppich belegt. Mit ein wenig Malerarbeit wäre dieser Bereich weiteren Nutzungen leicht zuzuführen.



Das Grundstück selbst ist mit mehreren liebevoll gestalteten Staudenbeeten naturnah angelegt und liegt frei in Richtung West an einer mit Apfelbäumen bepflanzten ökologischen Ausgleichsflächen. Ein Streifen von 5 m ist eingebunden in einen bepflanzten Teil dieser ökologischen Maßnahme.

Zwei gekieste Terrassen laden in Süd- und Westrichtung zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Das Gartenhäuschen mit innovativem System der Regenwasservorhaltung nimmt alle Gartenutensilien mit einer Größe von ca. 12 m² auf. Drei Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf dem Grundstück in der gekiesten Einfahrt sind vorhanden und runden das Bild dieses neuwertig anmutenden Ferienhauses ab.

Eine Garage / Carport bis zur Grundstücksgrenze wäre jederzeit möglich und genehmigungsfähig.

Besonders hervorzuheben ist die innovative Heiztechnik einer zuverlässig und wartungsarmen Erdwärmeheizung, die auch über die Ferne steuerbar ist. Die monatlichen Energiekosten beliefen sich auf bisher ca. 150.-€. Auch eine Entkalkungsanlage leistet zuverlässig ihren Dienst.

Der bauliche Bestzustand aufgrund durchgeführter Instandhaltungen und nur moderater Nutzung der Eigentümerfamilie zur privaten Wohlfahrt, fällt dem Betrachter besonders ins Auge! Das gesamte Objekt wurde im Jahr 2022 komplett malermäßig instandgesetzt und bietet so einem Neuerwerber längerfristig private wie auch gewerbliche Ferienfreuden ohne Sanierungsstau.

Die detaillierte Baubeschreibung kann bei Bedarf gern zugesandt werden. Besondere Erwähnung findet das hochwertige Tonziegeldach sowie sämtliche dänische Qualitätsholzfenster und Türen.

Die Übergabe des Hauses, das ohne Mobiliar, aber inklusive sämtlicher sehr geschmackvoller Lampen und Plissees angeboten wird, ist jederzeit und umgehend nach Beurkundung möglich.



Lage

Groß Schwansee

Groß Schwansee ist ein idyllischer Ort an der mecklenburgischen Ostseeküste, nur wenige Kilometer von Lübeck entfernt. Der Ort liegt direkt am Strand und bietet somit eine wunderschöne Kulisse für einen erholsamen Urlaub.

Besonders sehenswert ist das Schlossgut Groß Schwansee, ein imposantes Herrenhaus aus dem 18. Jahrhundert, das als Hotel betrieben wird. Das Schlossgut ist von einem weitläufigen Park umgeben und bietet einen herrlichen Blick auf die Ostsee.

Die Umgebung von Groß Schwansee ist geprägt von malerischen Landschaften, sanften Hügeln und idyllischen Dörfern. Hier kann man lange Spaziergänge entlang der Küste unternehmen oder die Natur bei einer Fahrradtour erkunden.

Für einen Tagesausflug bietet sich die nahegelegene Hansestadt Lübeck an. Die historische Altstadt mit ihren Backsteinbauten und den berühmten sieben Türmen ist UNESCO-Weltkulturerbe und definitiv einen Besuch wert.



Nur ca. 35 Kilometer in östliche Richtung liegt die Hansestadt Wismar und ca. 58 Kilometersind es bis zur Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns - Schwerin. Die bekannten Ostseebäder

NEUFFER
OSTSEEIMMOBILIEN

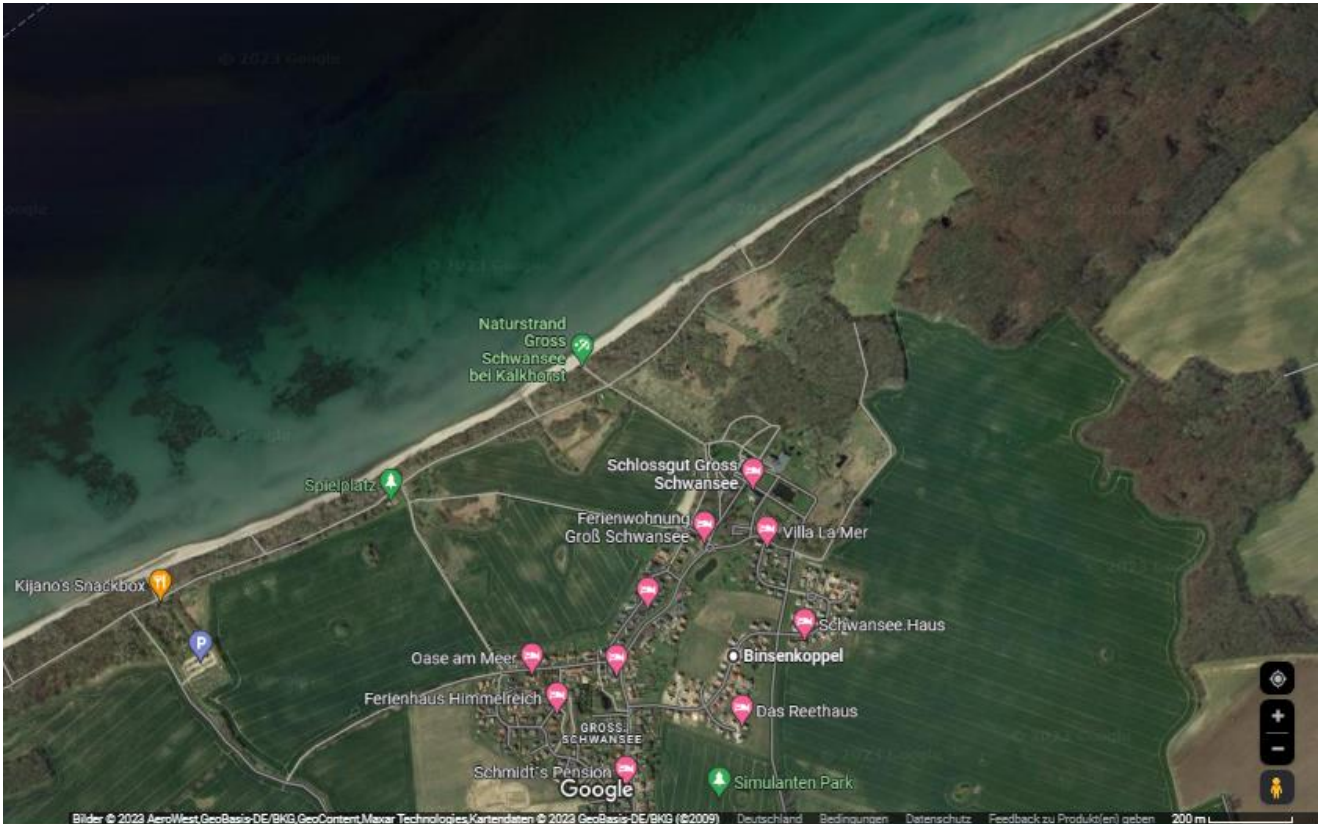
Projektentwicklung, Verkauf & Beratung
Strandpromenade 34
23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer
Tel: 0151 – 55 16 99 50
E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de
www.neuffer-ostseeimmobilien.de



Travemünde und Boltenhagen liegen jeweils 12,5 km entfernt und sind über den direkt an der Küste verlaufenden Europäischen Radwanderweg erreichbar.

Insgesamt ist Groß Schwansee ein wunderbarer Ort, um dem Alltag zu entfliehen und die Schönheit der mecklenburgischen Ostseeküste zu genießen.



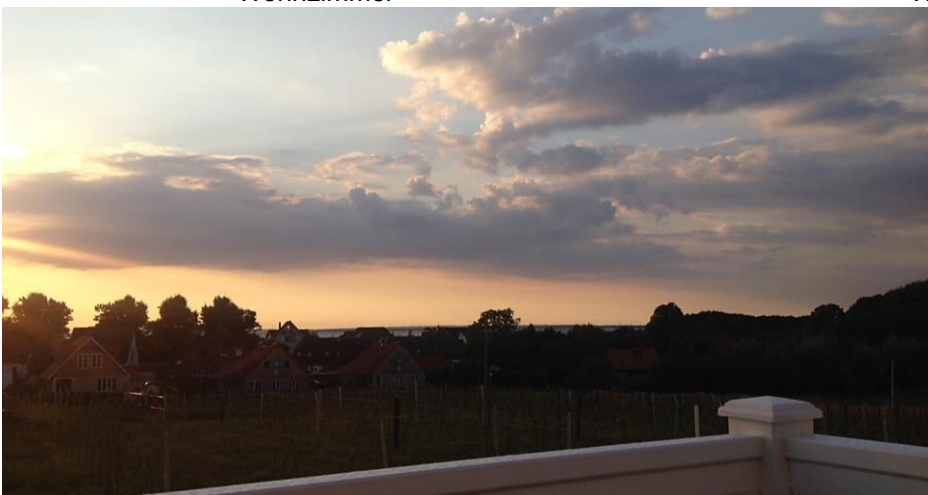
Naturstrand in Gross Schwansee



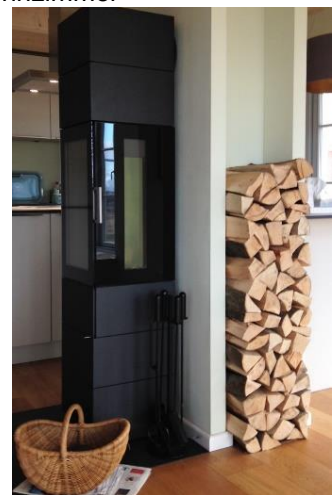
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick am Abend vom Balkon

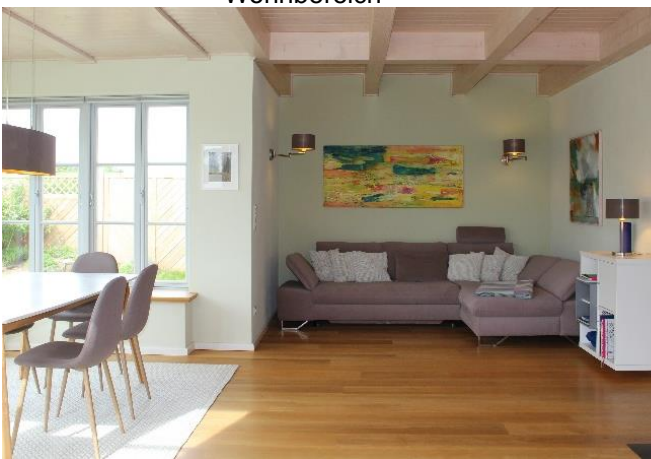




Wohnbereich



Küchenbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küchenbereich (ausgebaut)



Küchenbereich mit Kamin



Bad EG mit Sauna



Bad EG mit Sauna



Sauna



Sauna



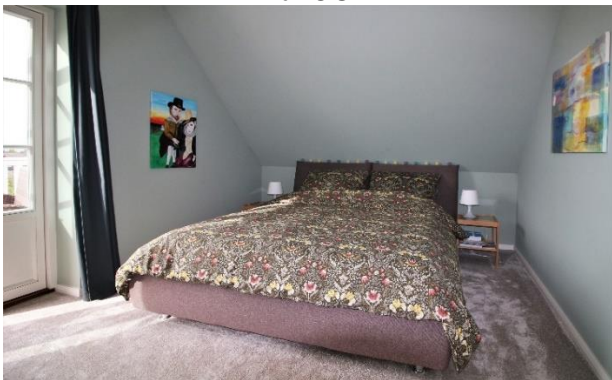
Flur EG



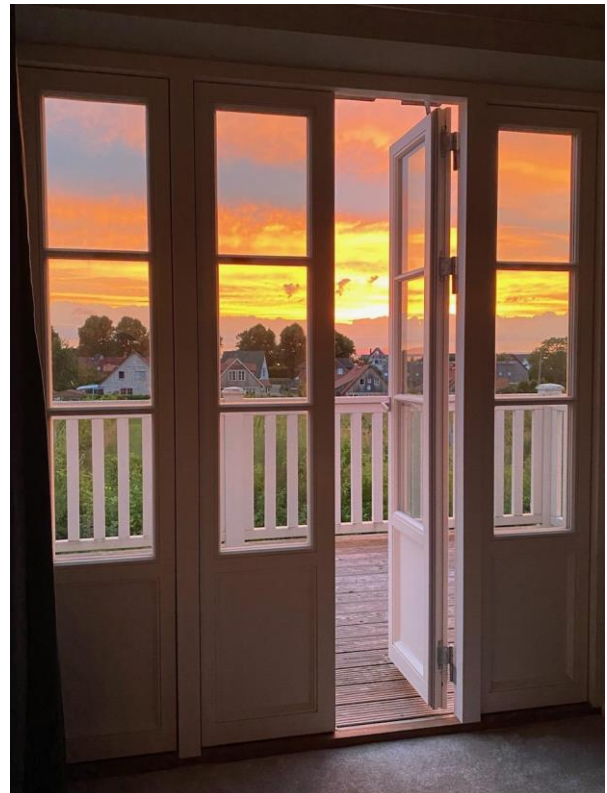
Flur mit Treppe ins OG



Flur OG



Schlafzimmer mit Balkon



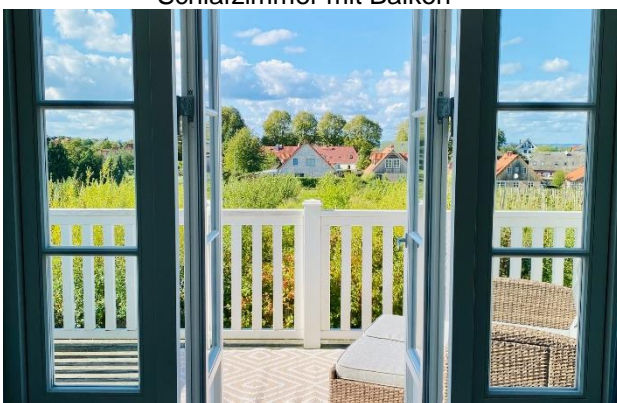
Blick aus dem Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkon



Blick vom Balkon





Bad OG



Bad OG



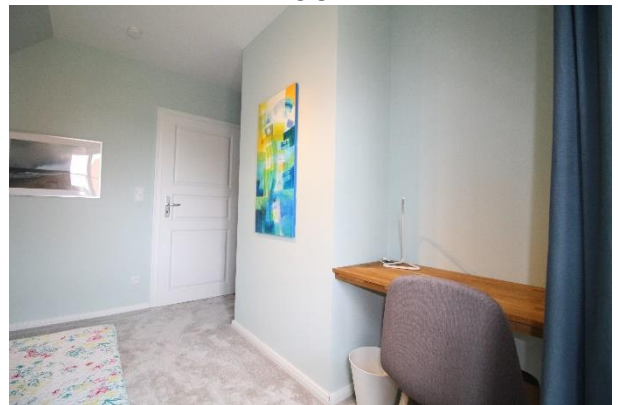
Gaubenzimmer OG



OG



OG



OG



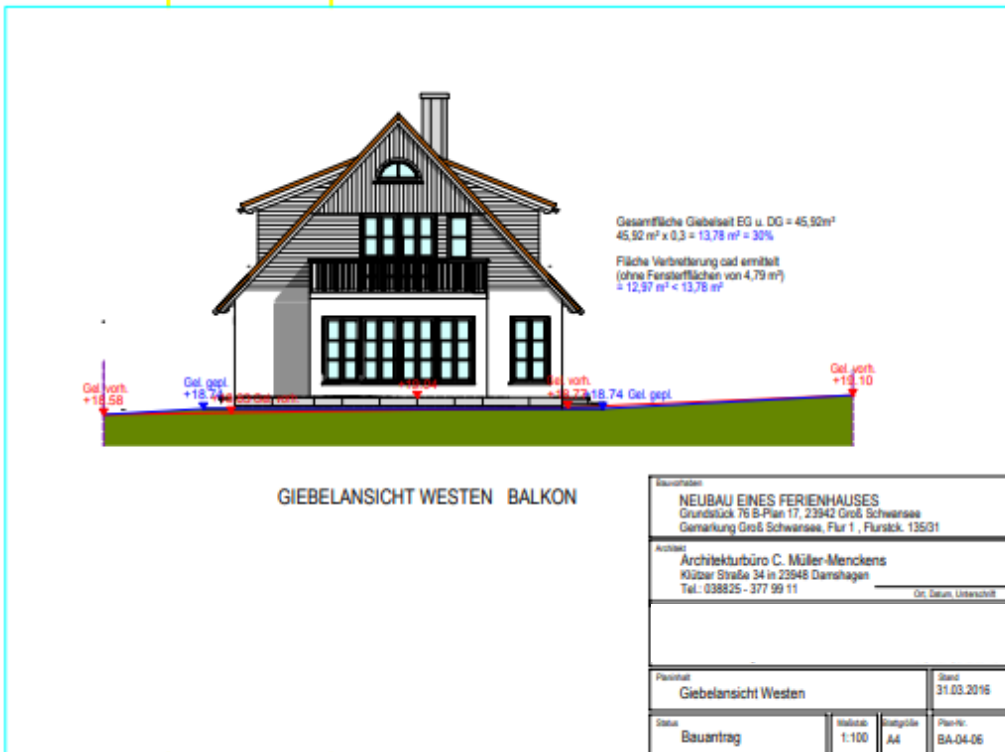
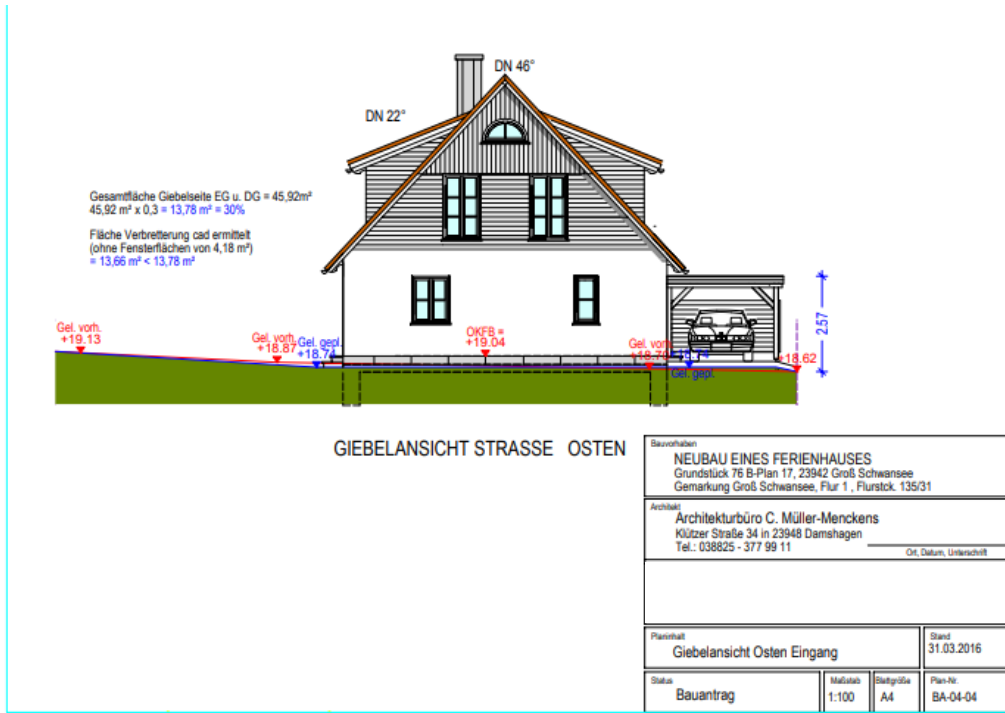


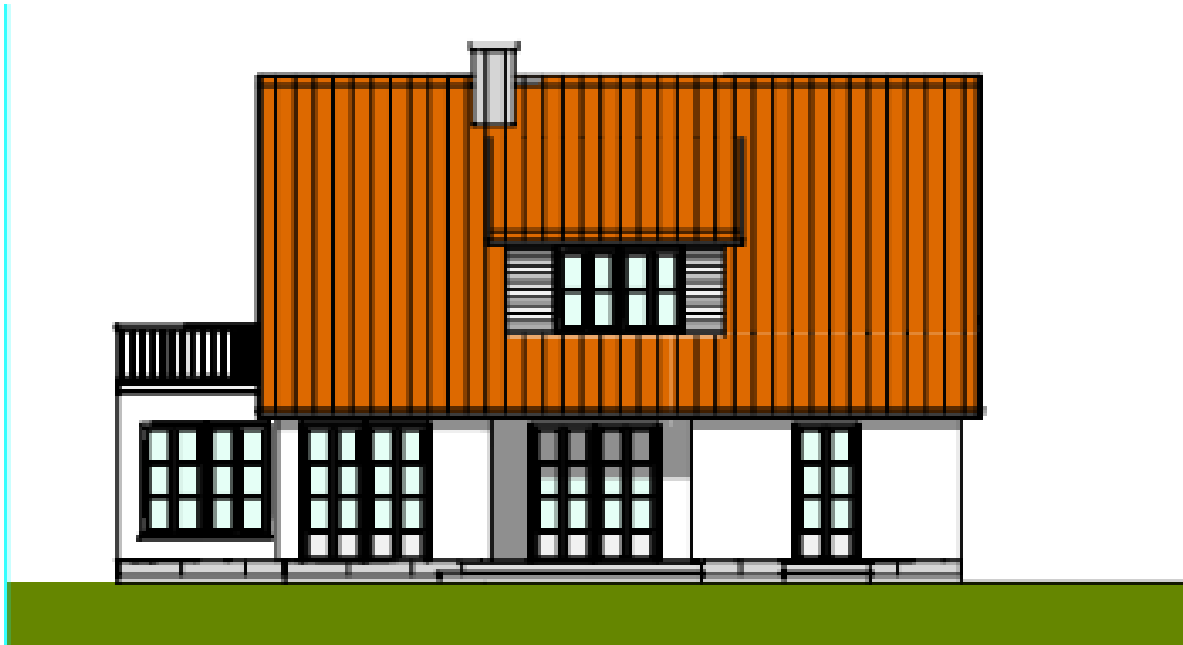
Balkon



Balkon







TRAUFANSICHT SÜDEN TERRASSE M.: 1:100

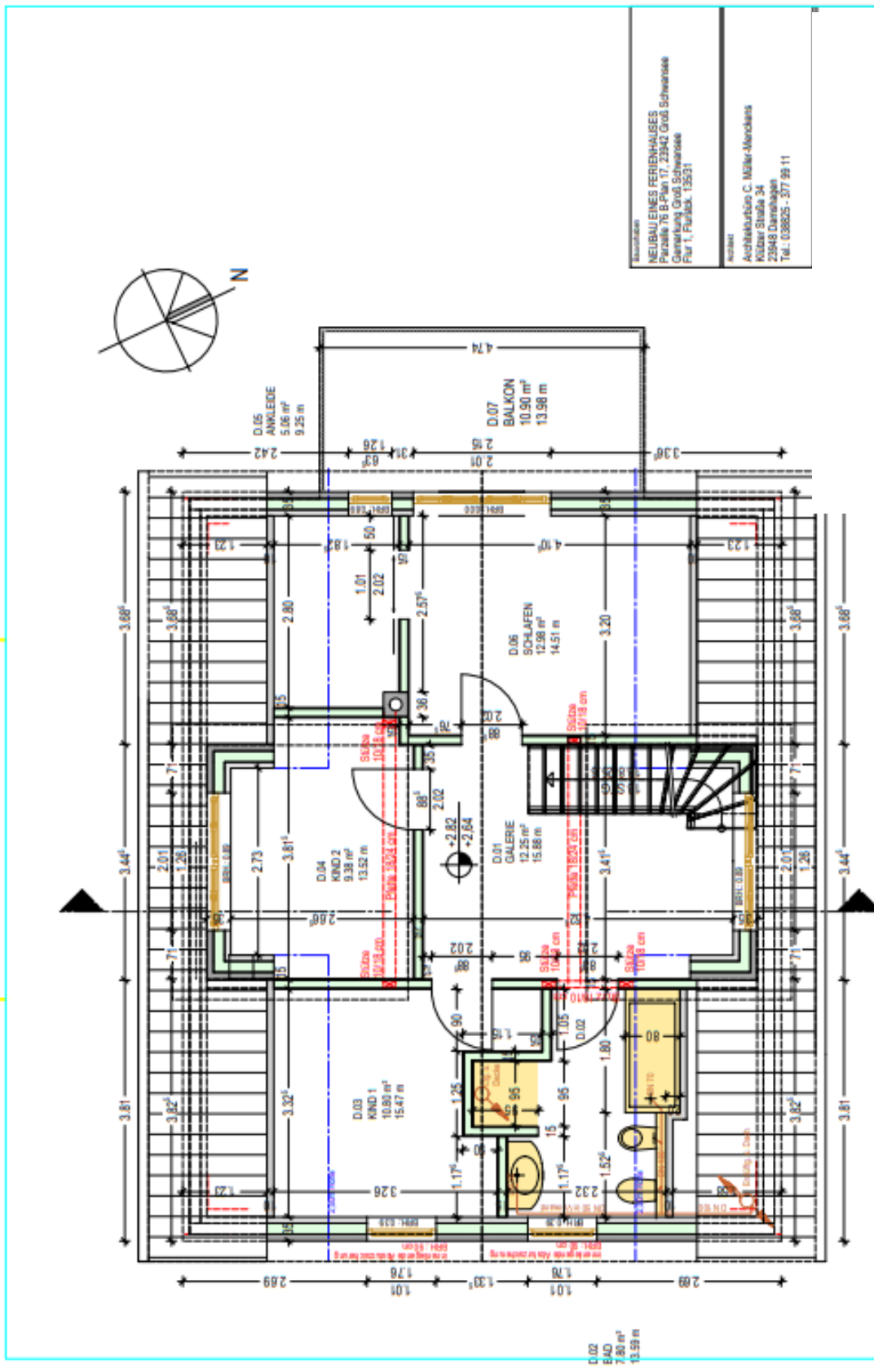
Beschreibung			
NEUBAU EINES FERIEHAUSES Grundstück 76 B-Plan 17, 23942 Groß Schwansee Gemarkung Groß Schwansee, Flur , Flurstück.			
Auslast			
Architekturbüro C. Müller-Merckens Küster Straße 34 in 23948 Damshagen Tel.: 038625 - 377 99 11 Dr. Stefan Lorenzschil			
Planinhalt		Datum	
Traufansicht Süden		13.10.2015	
Status	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
Entwurf	1:100	A4	

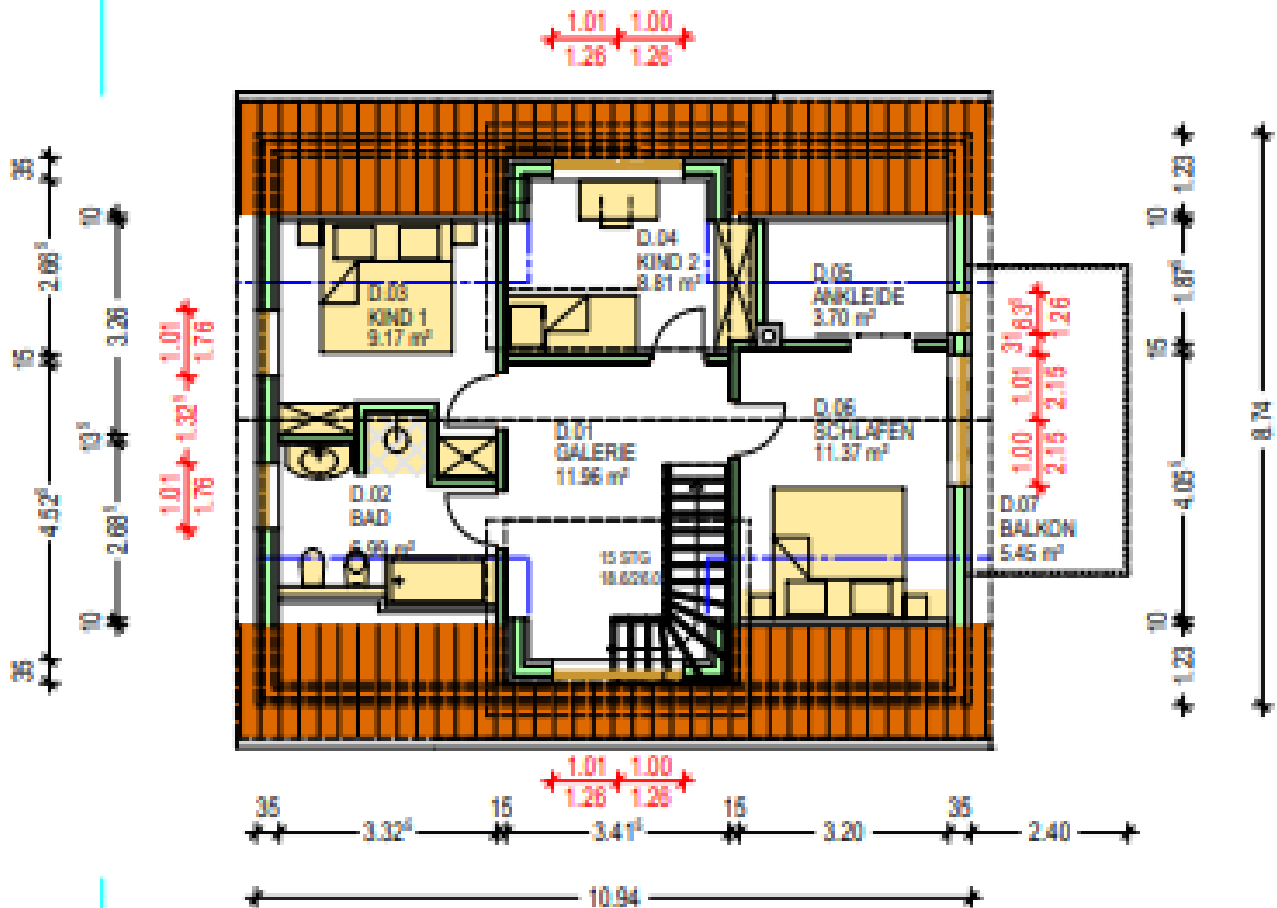


TRAUFANSICHT NORDEN EINGANG M.: 1:100

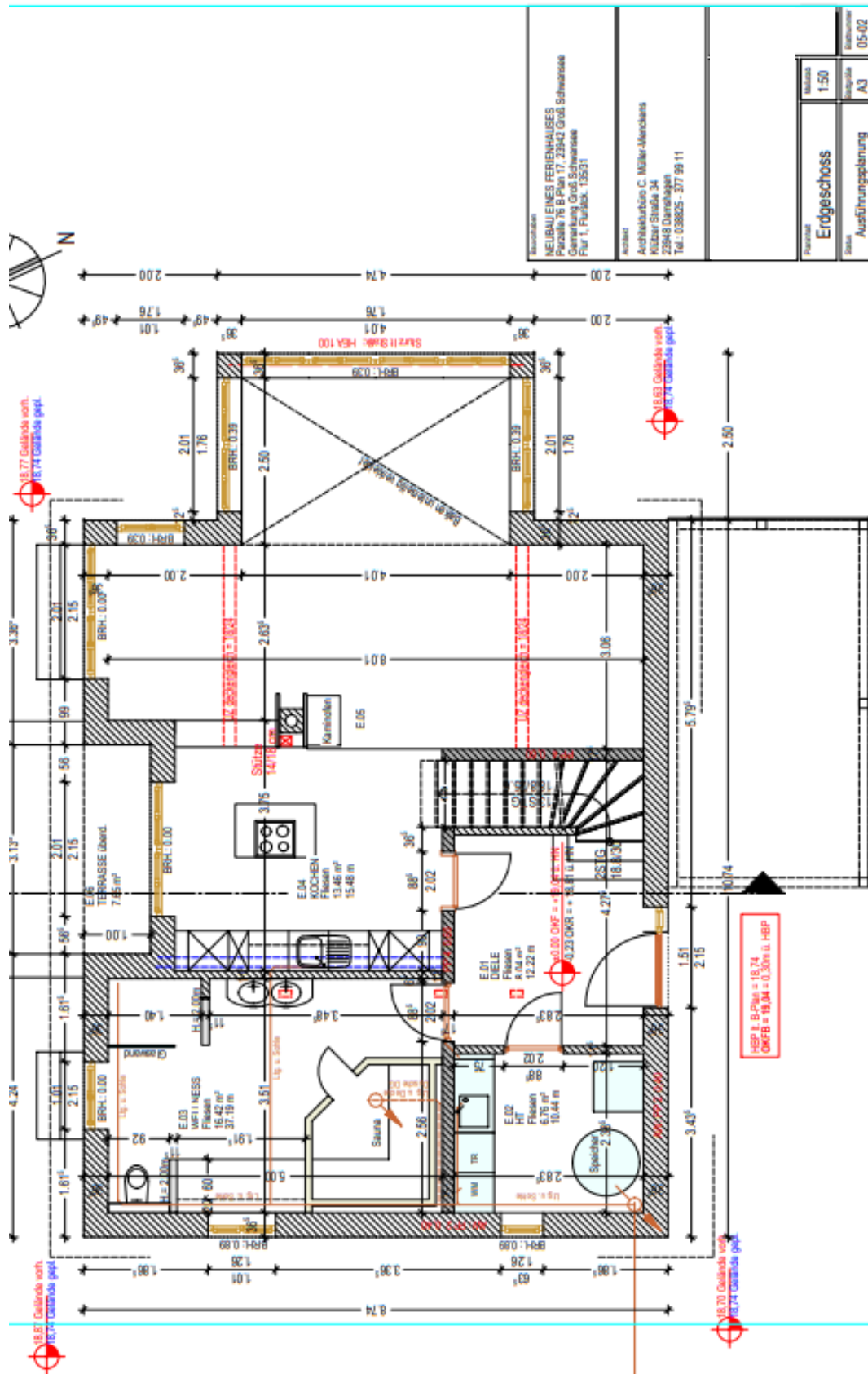
Beschreibung: NEUBAU EINES FERIEHAUSES Grundstück 76 B-Plan 17, 23942 Groß Schwansee Gemarkung Groß Schwansee, Flur , Flurstück.			
Architekt: Architekturbüro C. Müller-Menckens Klützer Straße 34 in 23948 Damshagen Tel.: 038825 - 377 99 11			
Dr. Stefan Lütterschiff			
Planinhalt: Traufansicht Norden		Stand: 13.10.2015	
Status: Entwurf	Maßstab: 1:100	Blattgröße: A4	Plan-Nr.:

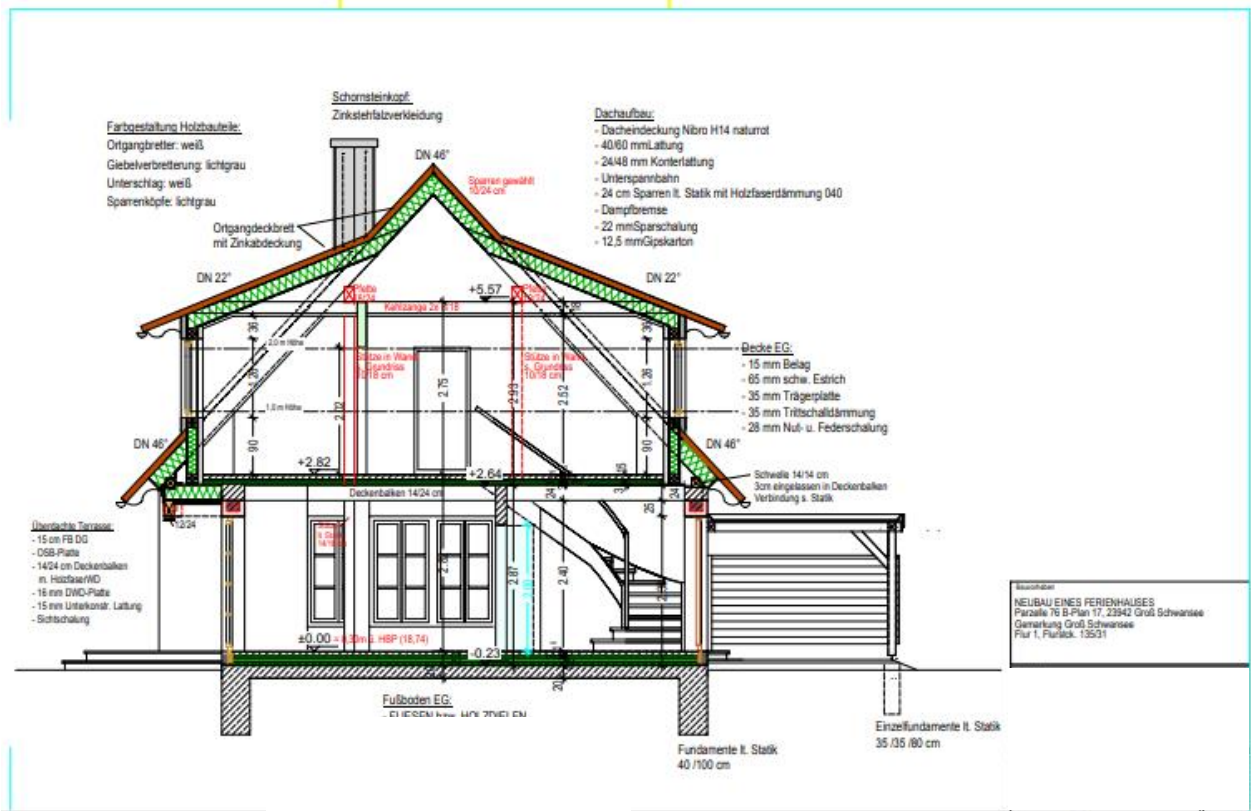
0100 - 0001 - 01000000 - 01000000





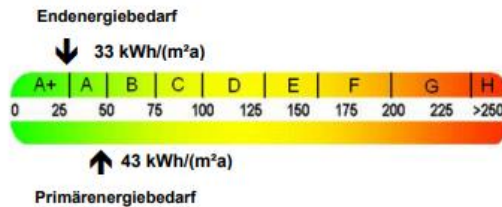
Bevorzugen
NEUBAU EINES FERIEHAUSES
 Grundstück 76 B-Plan 17, 23942 Groß Schwensee
 Gemarkung Groß Schwensee, Flur , Flurstück.





GEG-Nachweis

Wohngebäude nach dem Monatsbilanzverfahren



Bauvorhaben: Ferienhaus Bestand
 Straße: Binsenkoppel 76
 Ort: 23942 Groß Schwansee

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: **09.08.2033**

Registriernummer: MV-2023-004670770

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Binsenkoppel 76 23942 Groß Schwansee		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	180	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom netzbezogen		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Bernd Kinski
K+K Ingenieurgesellschaft mbH
Uns Huskoppel 9
24808 Jevenstedt



Unterschrift des Ausstellers

K & K Ingenieurgesellschaft mbH
Uns Huskoppel 9
24808 Jevenstedt
Tel: 04339 15441-0, -1, -2

Ausstellungsdatum 09.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

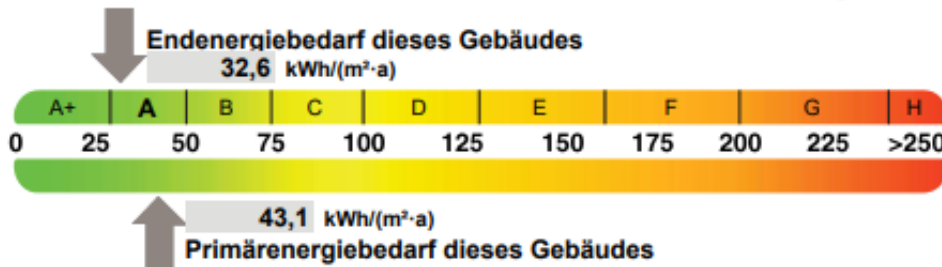
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: MV-2023-004670770

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,01 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

32,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

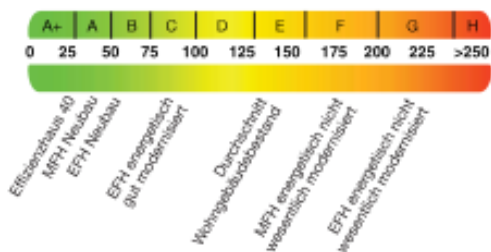
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	85 %	100 %
	0 %	0 %
Summe:	85 %	100 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

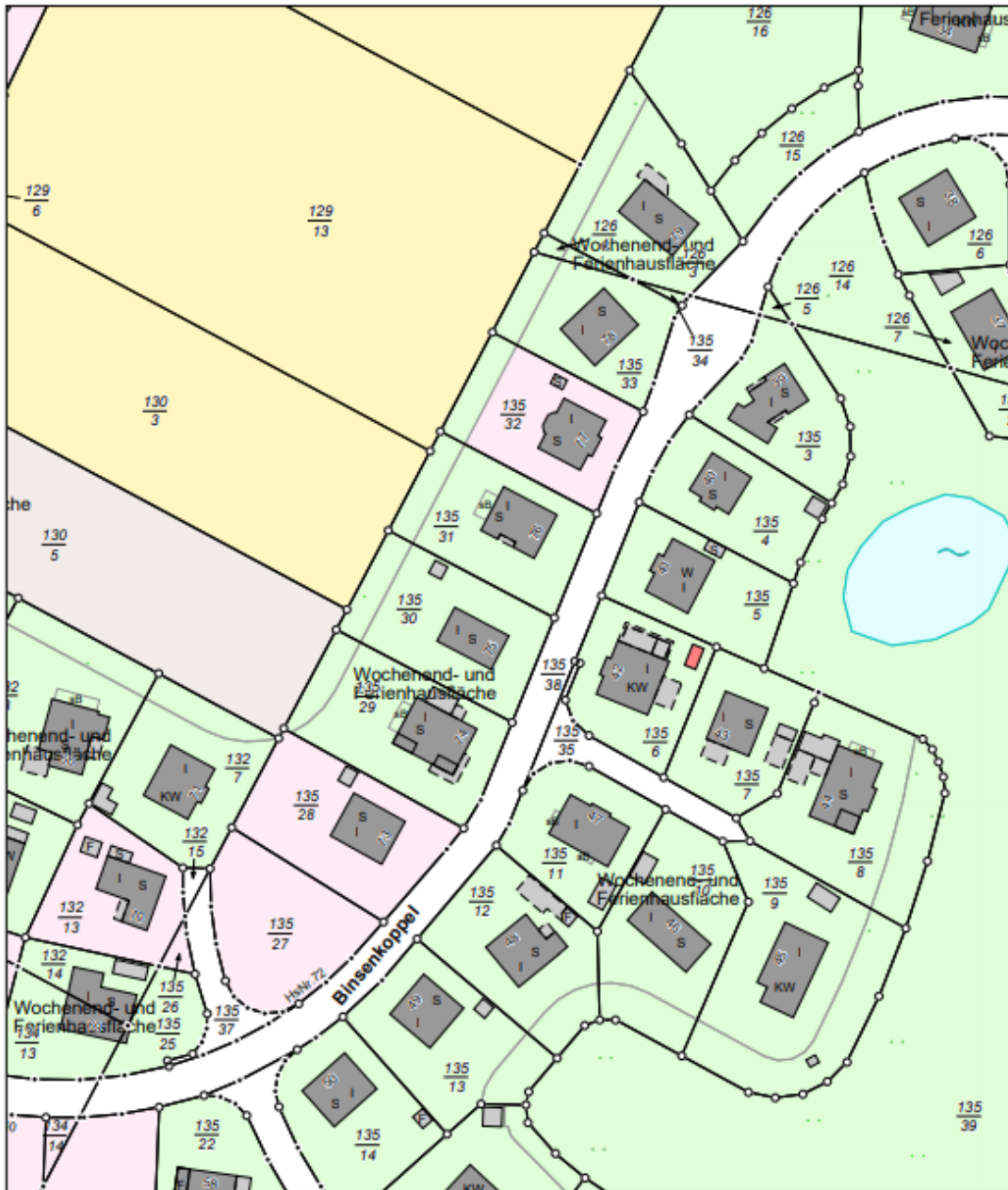
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 28.07.2023

Gemarkung: Groß Schwansee (13 0197)
Flur: 1
Flurstück: 135/31

Gemeinde: Kalkhorst (13 0 74 037)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Binsenkoppel 76



MV20/96
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und GeoInformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

NEUFFER
OSTSEEIMMOBILIEN

Projektentwicklung, Verkauf & Beratung
Strandpromenade 34
23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer
Tel: 0151 – 55 16 99 50
E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de
www.neuffer-ostseeimmobilien.de



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV

Erstellt am 28.07.2023

Gemarkung Groß Schwansee (13 0197), Flur 1, Flurstück 135/31

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Kalkhorst (13 0 74 037) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Binsenkoppel 76 (00208)
Fläche:	651 m ²
Tatsächliche Nutzung:	553 m ² Wochenend- und Ferienhausfläche 98 m ² Grünanlage
Gebäude:	Ferienhaus

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Kalkhorst (13 0199) Grundbuchblatt 30208 Laufende Nummer 1

MV205b

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen,
nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Seite 1 von 1



Durchschnittliche Mieteinnahmen

Dieses exklusive Objekt ermöglicht eine sehr gute gewerbliche Ferienhausvermietung und / oder Eigennutzung. In den Vorjahren wurden in Vergleichsobjekten in der angrenzenden Nachbarschaft in Groß Schwansee bis zu 50.000 € Bruttomieteinnahmen im Jahr, bei einer Auslastung von ca. 150 Tagen, erzielt. Gewerbliche Vermietungsagenturen stehen am Standort zur Verfügung. Aufgrund der besonderen Lage und Ausstattung ist von weiterhin steigenden Einnahmen bei Tagespreisen und Auslastung auszugehen.

Maklercourtage

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 2.5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar nach erfolgter Beurkundung. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage für die Provision gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Verkäufer übernimmt die Verkäuferprovision in gleicher Höhe und verpflichtet sich zum Nachweis der Zahlung an den Makler an den Käufer.

Rechtshinweis

Alle Angaben in diesem Exposé sind vom Verkäufer und daher ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. 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 des Kaufvertrages. Alle Gespräche sind über den Makler zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf und Irrtum bleibt vorbehalten.