

Waren – Waren (Müritz)

# perfekter Familiensitz, gepflegtes Einfamilienhaus samt Keller, in etablierter Wohngegend

Objektnummer: 24411042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 567 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24411042                   |
| Wohnfläche   | ca. 127 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1992                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 375.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 193 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 112.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |



Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

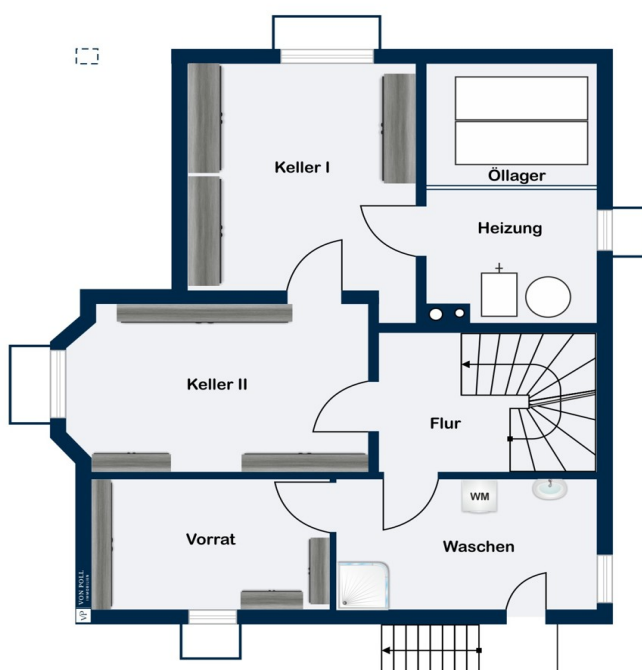
## Die Immobilie

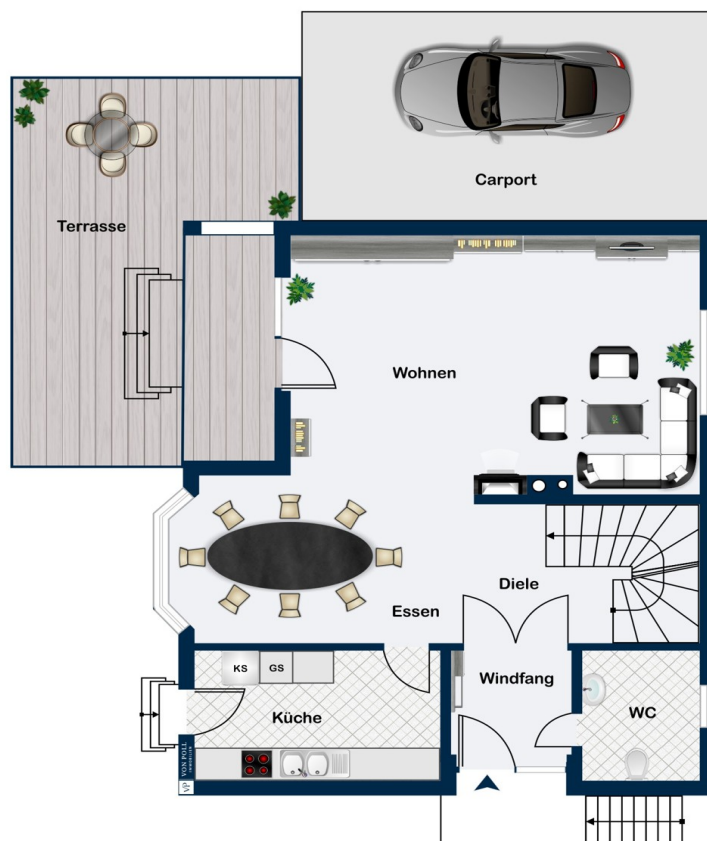




Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Ein erster Eindruck

Inmitten einer etablierten Einfamilienhaussiedlung befindet sich Ihre neue, gepflegte Immobilie. Sie wurde im Jahr 1993 erbaut und seitdem stetig renoviert. Auf zwei Etagen stehen Ihnen heute rund 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Das Objekt ist zudem voll unterkellert. Über den großzügigen Eingangsbereich im Erdgeschoss erreichen Sie das circa 44 m<sup>2</sup> große Wohn- / Esszimmer, mit angrenzender Terrasse. Die hochwertige Einbauküche, ebenfalls mit Zugang zum Außenbereich, überzeugt mit ihrem modernen Design. Ein stilvolles Gästebad sowie eine offene Raumgestaltung im Wohn- und Esszimmer runden den Wohnkomfort ab. Über die massive Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größen sowie ein kürzlich modernisiertes Badezimmer samt ebenerdiger Dusche und Eckbadewanne. Das Untergeschoss bietet Ihnen mit Deckenhöhen von 2,50 Metern, installierten Lichtschächten sowie Fenstern viele zusätzliche Nutzungsoptionen. Derzeit befinden sich hier ein praktischer Vorratsraum, der Heizraum sowie eine funktionale Waschküche mit zusätzlicher Dusche und einem separatem Außenzugang - ideal, um sich nach der Gartenarbeit direkt zu erfrischen, bevor Sie die oberen Etagen betreten. Zwei weitere Räume überzeugen im wohnlichen Ambiente und stehen Ihnen zur freien Nutzung offen. Ob als Hobbyraum, Jugendzimmer oder zusätzliche Lagermöglichkeiten - Sie entscheiden! Hinter dem Haus steht ein Holzgartenhaus, der perfekte Ort für gemütliche Grillabende, sogar der massiv gemauerte Grill ist schon da. Ihr Auto parken Sie bequem in dem dem Haus angeschlossenen Carport samt zusätzlichen Schuppen am Carport. Ihre Gartengeräte oder Fahrräder finden hier Platz. Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden. Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung:

- 3 Schlafzimmer im OG
- 2 möglichen Schlafzimmer im UG
- 2 sanierte Bäder (großes samt Wanne und ebenerdiger Dusche im DG, Gästebad im EG)
- offener Wohn- / Essbereich
- neuwertige Küche
- pflegeleichtes Grundstück



Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Alles zum Standort

Das staatlich anerkannte Heilbad Waren (Müritz) und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlaubersdomizil bekannt. Die überaus idyllische Lage, direkt am Nordufer der Müritz, macht den Luftkurort zu einem der charmantesten Städte Mecklenburgs. Genießen Sie das emsige Treiben im imposanten Yachthafen oder flanieren Sie durch den liebevoll sanierten Stadtkern, mit seinen vielen Fachwerkhäusern und kleinen Geschäften. Erlesene Cafés, regionale Restaurants und weitere gastronomische Einrichtungen lassen im Bereich der Kulinarik keine Wünsche offen. Für sportlich Aktive werden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu Wasser und zu Land geboten. Radeln oder wandern Sie beispielsweise durch Deutschlands größten Nationalpark, der sogar Teil des UNESCO-Weltnaturerbes ist oder gehen Sie bei den diversen Boots- und Ausflugstouren an Board. Windsurfer, Segler und Wasserwanderer finden ausgezeichnete Bedingungen vor. So gehört dieser einzigartige Landstrich zu den am weitesten vernetzten Wassersportrevieren Europas. Erstklassige und facettenreiche Wellness- und Fitnessangebote werden ganzjährig sowohl vor Ort aber auch im benachbarten, exklusiven Schloss Fleesensee, im Robinson Club oder im Golf- und Countryclub Fleesensee offeriert. Die umliegenden Orte Göhren Lebbin, Röbel, Malchow und Plau am See sind lohnenswerte Ausflugsziele oder Sie erkunden die zahlreichen Schlösser und Gutshäuser der Region. Die infrastrukturelle Anbindung ist über die gut ausgebauten Bundesstraßen B192 und B108 gegeben. Über die Autobahnen A19 und A24 erreichen Sie Metropolen wie Hamburg nach rund 200 Kilometern, Berlin nach 170 Kilometern, Rostock und somit die Ostsee nach nur 100 Kilometern.

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 112.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS

EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24411042 - 17192 Waren – Waren (Müritz)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

---

Lange Straße 8 Waren (Müritz)  
E-Mail: [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)