

Waren (Müritz)

## geräumige 4-Zimmer ETW im Stadtzentrum, mit eigener Gewerbeeinheit, aktuell eine Praxis

CODICE OGGETTO: 22411058



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 272 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritzt)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22411058               | Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 192 m <sup>2</sup> | Appartamento                       | Appartamento                                                              |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| DISPONIBILE DAL     | 10.07.2025             | Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                      |
| Vani                | 4                      | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2                      | Superficie lorda                   | ca. 192 m <sup>2</sup>                                                    |
| Anno di costruzione | 1992                   | Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritzt)

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.01.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 159.98 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                |

CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

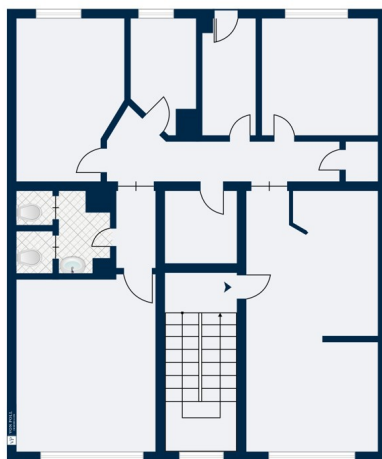
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)

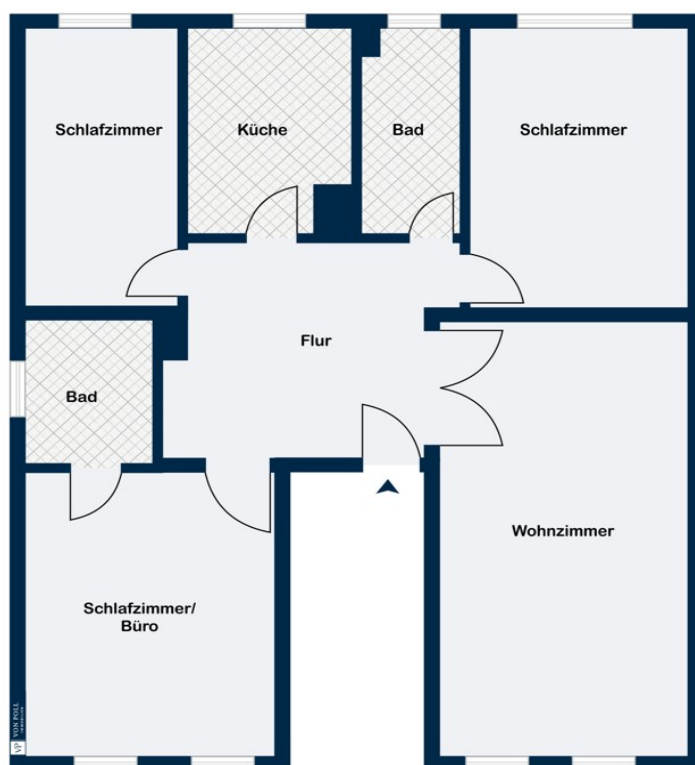
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)**

## Una prima impressione

Sie benötigen eine geräumige Wohnung samt angrenzenden Gewerbeflächen, die aktuell als Praxisräume genutzt werden? Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie!

Nur wenige Schritte vom Warener Marktplatz entfernt und somit unweit des Warener Stadthafens befindet sich Ihre neue, zentral gelegene Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss sowie ihre neuen Gewebeflächen im Erdgeschoss.

Werden Sie Mehrheitseigentümer dieser Eigentümergemeinschaft.

Das drei Parteien Haus wurde im Jahr 1992 errichtet und präsentiert sich Ihnen in einem gepflegten Zustand.

Insgesamt stehen Ihnen im ersten Obergeschoss rund 95 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, die teils mit hochwertigen Parkettböden überzeugen. Dank des geräumigen Flures, der Landhausküche, zweier Bäder sowie der drei Schlafzimmer ist die Wohnung für eine vierköpfige Familie bestens geeignet. Ein circa 25 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer rundet diese Offerte ab.

Die im Erdgeschoss befindliche Praxis ist weiterer Bestandteil des Angebotes. Derzeit als Arztpraxis eingerichtet ist jedoch eine Nutzung als Gewerbefläche jeglicher Art denkbar. Auf zusätzlichen 95 Quadratmetern Nutzfläche erstrecken sich drei Behandlungsräume, ein Empfangs- und Wartebereich sowie diverse Aufenthalts- sowie Lageräume. Das medizinische Highlight dieser Praxis ist der voll verkleidete und sofort nutzbare Röntgenraum. Sie könnten nach Übergabe sofort starten.

Das Objekt ist voll unterkellert, entsprechende Flächen sind Bestandteil des Angebotes. Ein geräumiger Wäsche- /Trockenraum steht allen Bewohnern dieser Immobilie zur Verfügung.

Die Gewerbefläche wird erst zum Ende des Jahres 2023 frei, die Eigentumswohnung nach Absprache.

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 diese schöne Wohnung im Rahmen einer persönlichen



Besichtigung vor.

**CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)**

## Tutto sulla posizione

Das staatlich anerkannte Heilbad Waren (Müritz) und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlauberdormizil 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.

**CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 159.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 22411058 - 17192 Waren (Müritz)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Sieg

---

Lange Straße 8, 17192 Waren (Müritz)

**Tel.:** +49 3991-779 52 13

**E-Mail:** [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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