

Röbel (Müritz)

# 2 HÄUSER 1 PREIS! Geräumiges EFH samt separatem Ferienhaus mit 6 Wohnungen, in ruhiger Feldrandlage

Objektnummer: 23411032



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

WOHNFLÄCHE: ca. 630 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 1.285 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

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

Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Auf einen Blick

Objektnummer	23411032	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 630 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	18		
Schlafzimmer	10		
Badezimmer	8	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



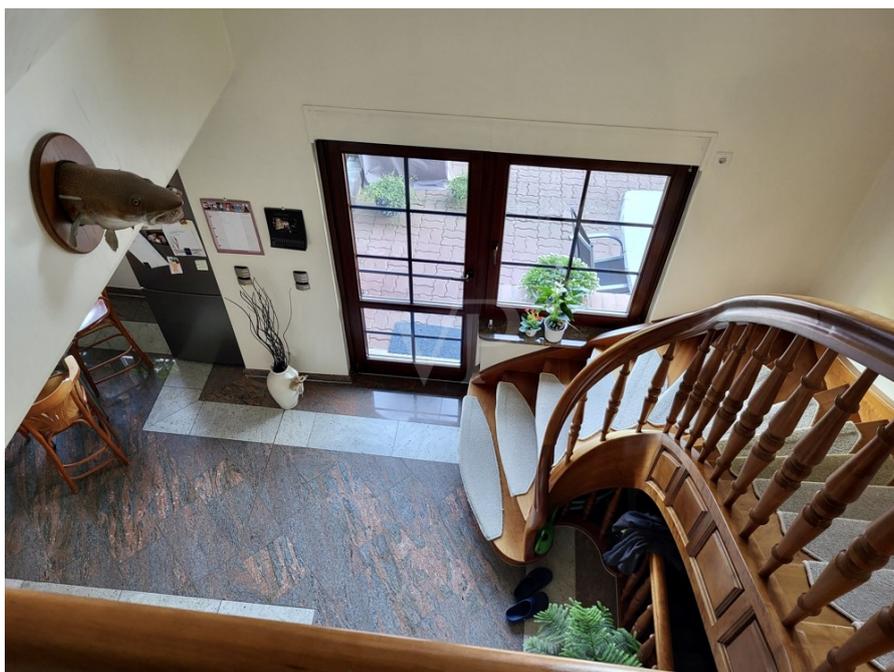
Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



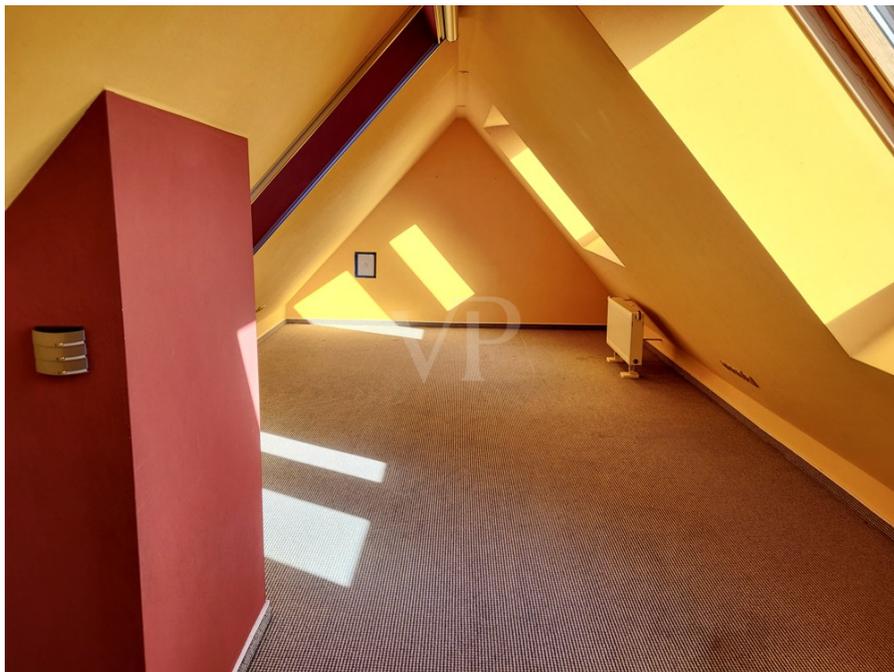
Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



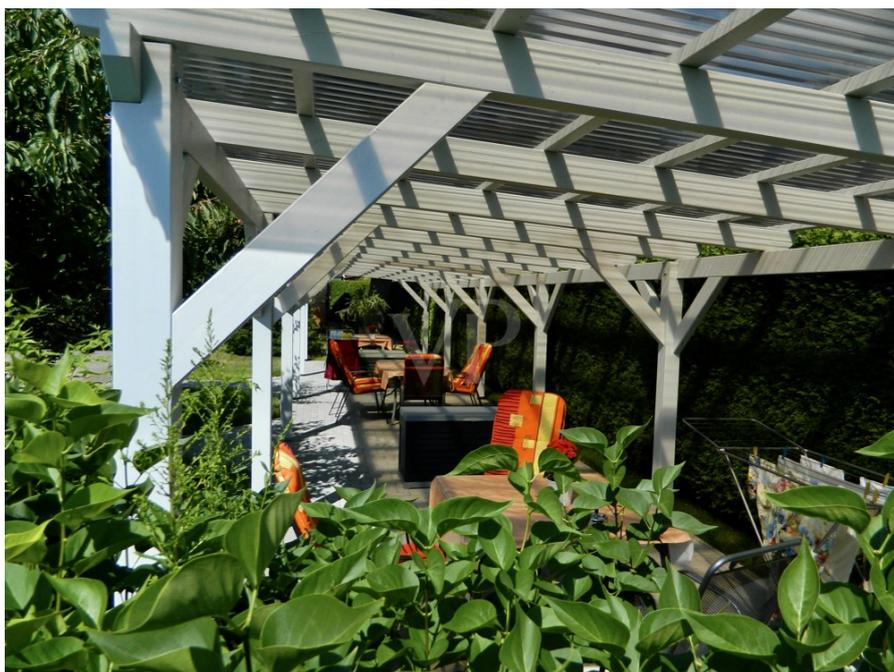
Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



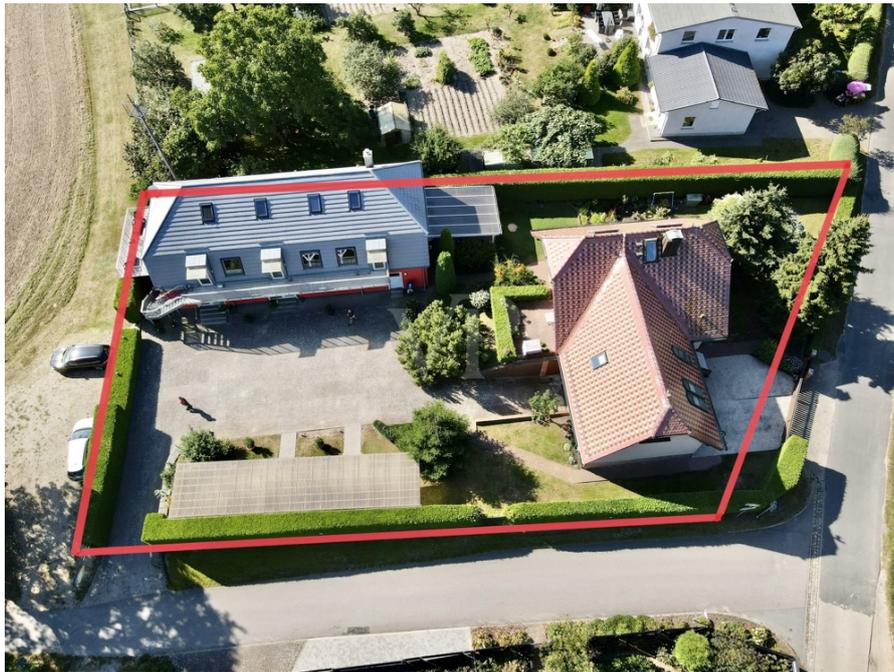
Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)**

## Ein erster Eindruck

In einer der ruhigsten Wohngegenden von Röbel (Müritz), direkt am Müritz Rundwanderweg, befindet sich Ihre neues Anwesen in Seenähe. Einzig ein nicht bebaubares Feld liegt zwischen Ihnen und dem rund 300 Meter entfernten Ufer der Müritz. Zum Anwesen gehören eine Villa sowie ein separates Feriendomizil mit sechs Wohneinheiten. Das wertige und imposante Haupthaus wurde 1989 errichte und im Jahr 2005 komplett und mit einer Vielzahl an technischen Finessen umgebaut. Auf zwei Ebenen, zuzüglich eines voll ausgebauten Kellers sowie eines voll ausgebauten Spitzbodens, erstrecken sich rund 310 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche. Über eine massive Außentreppe aus Granit erreichen Sie den Eingangsbereich des Erdgeschosses, der Sie in eine opulente Diele führt. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten sowie einladenden Wohn- und Essbereich, den ein mondäner Kamin schmückt. Dank der offenen Gestaltung genießen Sie die wohlige Wärme des Kamins auch im Obergeschoss. Die großzügige und ebenfalls offen geschnittene Küche bietet mit rund 18 Quadratmetern viel Platz für gemeinsame Kochevents. Das Arbeitszimmer sowie ein zusätzliches Gästebad runden das Angebot dieser Etage ab. Via massiver Kirschholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Diese Etage ist derzeit als Schlaf- und Wohnbereich konzipiert. Eines der drei Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank sowie einen Abstellbereich. Darüber hinaus ließe sich problemlos ein weiteres Bad implementieren. Die erforderlichen Anschüsse und Rohre sind bereits vorhanden. Ein weiteres Schlafzimmer besitzt einen eigenen Wohnbereich sowie einen Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss. Ein voll ausgestattetes Bad samt Badewanne und Dusche sind auch hier obligatorisch. Ein weiteres Schlafzimmer ohne Wohnbereich ist zusätzlich auf diese Etage vorhanden. Das gesamte Anwesen ist unterkellert. Eine der zwei Tiefgaragen misst rund 47 Quadratmeter, so dass Sie auch Ihre Autos bequem parken werden. Ein Hauswirtschaftsraum, ein Haustechnikraum sowie weitere Flächen sind dem Keller zugehörig. Selbstverständlich wurden im gesamten Objekt nur hochwertige Materialien verbaut. Granit und Kirschholz sind als wesentliche Bestandteile im Haupthaus verarbeitet und lassen das Gesamtensemble besonders harmonisch und edel anmuten. Darüber hinaus sei beispielhaft Kupfer erwähnt, das für sämtliche Blecharbeiten im Außenbereich verwendet wurde. Das Designdach ist ein besonderes Highlight, welches als Sonderanfertigung so nur einmal existiert. Der ästhetisch angelegte und liebevoll gepflegte Außenbereich bietet Ihnen eine Vielzahl von Erholungsmöglichkeiten. Entspannen Sie beispielsweise auf der Terrasse im Garten oder genießen Sie die umliegende Natur Ihres neuen Eigenheimes – Sie werden es genießen! Das zweite Objekt ist als modernes und überaus ästhetisches Feriendomizil angelegt. In diesem Zustand wurde es im Jahr 2015 errichtet. Das Mansarddach überzeugt und lässt

das Objekt als Rarität erscheinen. Ihren Gästen stehen sechs Wohnungen mit insgesamt circa 320 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche zur Verfügung. Die drei oberen Einheiten verlaufen über zwei Etagen, wobei im Dachgeschoss jeweils zwei Schlafzimmer angeordnet sind. Die Wohnung an der Giebelseite verfügt zudem über einen Balkon, der den Fernblick in die umliegende Natur ermöglicht. Die drei Wohnungen im Erdgeschoss verlaufen nahezu ebenerdig, so dass sie für alle Altersgruppen perfekt geeignet sind. Drei Wohnungen sind vollständig und gehoben eingerichtet – sie stehen zur sofortigen Nutzung bereit. Zwei Wohnungen benötigen lediglich Inventar und können anschließend zu Vermietungszwecken freigegeben werden. Die sechste Wohnung wird aktuell vom Eigentümer als Hobbyraum und für private Zwecke genutzt. Dank des gastfreundlichen, großzügig überdachten Außenbereiches stehen für alle Gäste genügend Sitzflächen für gemütliche Stunden zur Verfügung. Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)**

## Ausstattung und Details

Objekt mit zwei Häusern: Haupthaus + Ferienanlage mit 6 Wohnungen

- beide Gebäude wurden in monolithischer Bauweise errichtet
- Wände aus Porenbeton und die Decken aus Betonfertigteilen

Ausstattung Haupthaus:

- Heizung betrieben via Erdgas
- BUS-System
- Weichwasseranlage
- zentrale Staubsaugeranlage
- Fußböden im Erdgeschoß mit Fußbodenheizung
- Fußböden in der Diele, Küche, Flur aus Granit
- Haustüren und Garagentore extra Anfertigungen in Meranti
- Holzfenster aus Meranti
- alle Fenster mit elektrischen Rolläden aus Aluminiumlamellen (ausgeschäumt sowie wärmedämmend)
- Echtholz Treppen aus Kirsche - Einzelanfertigungen
- Türblätter und Zargen aus Echtholzfunier in Kirsche
- alle Hof- und Garagentore elektrisch zu bedienen
- Velux Dachfenster mit Rundbogen
- Dach mit Aufdachdämmung + Zwischensparrendämmung
- Designdach in Bieberschanzdoppeldeckung, doppelt glasiert
- Dachrinne und Fallrohre aus Kupfer

Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Alles zum Standort

Der staatlich anerkannte Erholungsort Röbel/Müritz und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlaubersdomizil bekannt. Inmitten der mecklenburgischen Seenplatte, direkt am Westufer des größten Binnensees Deutschlands, befindet sich Röbel in überaus idyllischer Lage. Dank seiner langen Uferpromenade, samt Segler- und Stadthafen, dem modernen Wasserwanderrastplatz und den einladenden Restaurants und Cafés, können Sie das maritime Flair zu Wasser und zu Land vollends genießen. Zudem lädt die geschichtsträchtige Altstadt, samt liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, zu ausgiebigen Spaziergängen ein. 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. Die umliegenden Orte Malchow und Waren (Müritz) sind lohnenswerte Ausflugsziele oder Sie erkunden die zahlreichen Schlösser und Gutshäuser der Region. Das nahe gelegene Urlaubersdomizil „Land Fleesensee“, welches insbesondere auch als „Nordeuropas größtes Golfresort“ bekannt ist, bietet darüber hinaus vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu Wasser und zu Land. Alle Dinge des täglichen Bedarfes, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind vorhanden. Die infrastrukturelle Anbindung an die A 19 ist über die gleichnamige Anschlussstelle Röbel / Müritz gegeben. Metropolen wie Hamburg oder Berlin erreichen Sie jeweils in rund 2 Autostunden.

Objektnummer: 23411032 - 17207 Röbel (Müritz)

## Sonstige Angaben

**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: 23411032 - 17207 Röbel (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)