

Jabel

# Anlage oder Eigennutz: Ferienhaus mit Seeblick – Ihr Rückzugsort an der Mecklenburgischen Seenplatte

Objektnummer: 26411026



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26411026              |
| Wohnfläche   | ca. 55 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1996                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 179.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Ferienhaus                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Fertigteile                                                                           |
| Ausstattung | Terrasse                                                                              |

**Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Heizungsart                   | <b>Etagenheizung</b> |
| Wesentlicher<br>Energieträger | <b>Flüssiggas</b>    |
| Energieausweis<br>gültig bis  | <b>20.07.2036</b>    |

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Energieausweis                 | <b>BEDARF</b>         |
| Endenergiebedarf               | <b>189.70 kWh/m²a</b> |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | <b>F</b>              |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | <b>1996</b>           |

Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel

## 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: 26411026 - 17194 Jabel**

## Ein erster Eindruck

Sie möchten ein Haus haben wo andere Urlaub machen?

Am Jabelschen See gelegen, befindet sich Ihre neue Immobilie, nahe dem Heilbad Waren (Müritz). Diverse umliegende Rückzugsorte laden zum ausgiebigen Baden und Erholen ein, Sie werden es genießen!

Nur etwa 150 Meter vom idyllischen Jabelschen See entfernt erwartet Sie dieses charmante Ferienhaus in einer gepflegten Ferienanlage mit insgesamt 37 Häusern. Die Immobilie vereint naturnahes Wohnen, eine entspannte Urlaubsatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als persönlicher Rückzugsort, zur ganzjährigen Eigennutzung oder als attraktive Ferienimmobilie zur Vermietung.

Das im Jahr 1996 in Holzständerbauweise errichtete Haus vermittelt bereits beim Betreten eine behagliche Wohnatmosphäre. Warme Holzoberflächen an Decken und Wänden verleihen den Räumen ihren gemütlichen Charakter und unterstreichen den besonderen Charme dieser Immobilie.

Auf rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit zwei nahezu gleich großen Schlafzimmern, die jeweils ausreichend Platz für ein Doppelbett bieten. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche sorgt für modernen Komfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die großzügige Raumhöhe im Wohnbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl und lässt das Haus deutlich größer wirken. Besonders beeindruckend ist jedoch der Ausblick: Vom Sofa aus schweift der Blick über die Terrasse hinweg direkt zum Jabelschen See – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue Urlaubsgefühle weckt.

Über die Terrassentür gelangen Sie auf die großzügige Holzterrasse mit Überdachung. Diese bietet auch an regnerischen Tagen einen geschützten Platz im Freien, ohne dabei den offenen Charakter oder den Blick in den Vorgarten einzuschränken. Hier lassen sich entspannte Sommerabende ebenso genießen wie das Frühstück mit Blick Richtung Wasser.

Der pflegeleicht angelegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen und wird durch ein praktisches Gartenhaus ergänzt, das ideal zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartenmöbeln oder Gartengeräten geeignet ist.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden, der über eine Anstellleiter erreichbar ist.

Aufgrund der eingeschränkten Stehhöhe eignet er sich hervorragend als Lagerfläche oder als gemütlicher Schlafplatz für Kinder oder Enkel.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung, sodass eine ganzjährige Nutzung problemlos möglich ist. Die Immobilie wird vollständig möbliert verkauft und ist somit sofort bezugsfertig oder direkt für die Ferienvermietung einsetzbar.

Ein eigener Pkw-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ob als Ferienimmobilie mit hervorragendem Vermietungspotenzial oder als persönlicher Rückzugsort inmitten einer der schönsten Urlaubsregionen Deutschlands – dieses gemütliche Ferienhaus bietet beste Voraussetzungen für entspannte Tage am Wasser.

Hinweis: Bei dem Grundstück handelt es sich zum einem um einen Miteigentumsanteil (57 / 2.065 von 13.837 m<sup>2</sup>) innerhalb einer gepflegten Ferienanlage mit insgesamt 37 Häusern, zum anderen um 79 m<sup>2</sup> Eigentumsland.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposé sowie auf unserer Internetseite: [www.von-poll.com/waren-mueritz](http://www.von-poll.com/waren-mueritz)

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 Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel**

## Ausstattung und Details

- ? Ferienhaus in Holzständerbauweise (Baujahr 1996)
- ? ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? ca. 381 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil (Miteigentumsanteil 57 / 2.065 am Grundstück 13.837 m<sup>2</sup>), zzgl. 79 m<sup>2</sup> Grundstück im Eigentum
- ? nur ca. 150 Meter bis zum Jabelschen See
- ? schöner Seeblick vom Wohnbereich und der Terrasse
- ? zwei Schlafzimmer mit Platz für Doppelbetten
- ? offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- ? Einbauküche inklusive
- ? Tageslichtbad mit Dusche
- ? großzügige überdachte Holzterrasse
- ? pflegeleicht angelegter Garten
- ? praktisches Gartenhaus
- ? Spitzboden als zusätzliche Abstell- oder Schlafmöglichkeit
- ? Gasheizung – ganzjährig nutzbar
- ? möblierte Übergabe
- ? eigener Pkw-Stellplatz

**Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel**

## **Alles zum Standort**

Nur etwa 10 Kilometer vom Heilbad Waren (Müritz) entfernt liegt Jabel, direkt am gleichnamigen Jabelschen See, inmitten der Mecklenburger Seenplatte. Das waldreiche Gebiet verfügt über gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, so dass Sie die umliegenden Seen wie den Loppiner See, den Kölpinsee oder den Fleesensee auch bequem von Land aus erkunden können.

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 im benachbarten, exklusiven Schloss Fleesensee, im Robinson Club oder im Golf- und Countryclub Fleesensee offeriert.

Die umliegenden Orte Waren (Müritz), 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: 26411026 - 17194 Jabel**

## Weitere Informationen

### 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.

**Objektnummer: 26411026 - 17194 Jabel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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