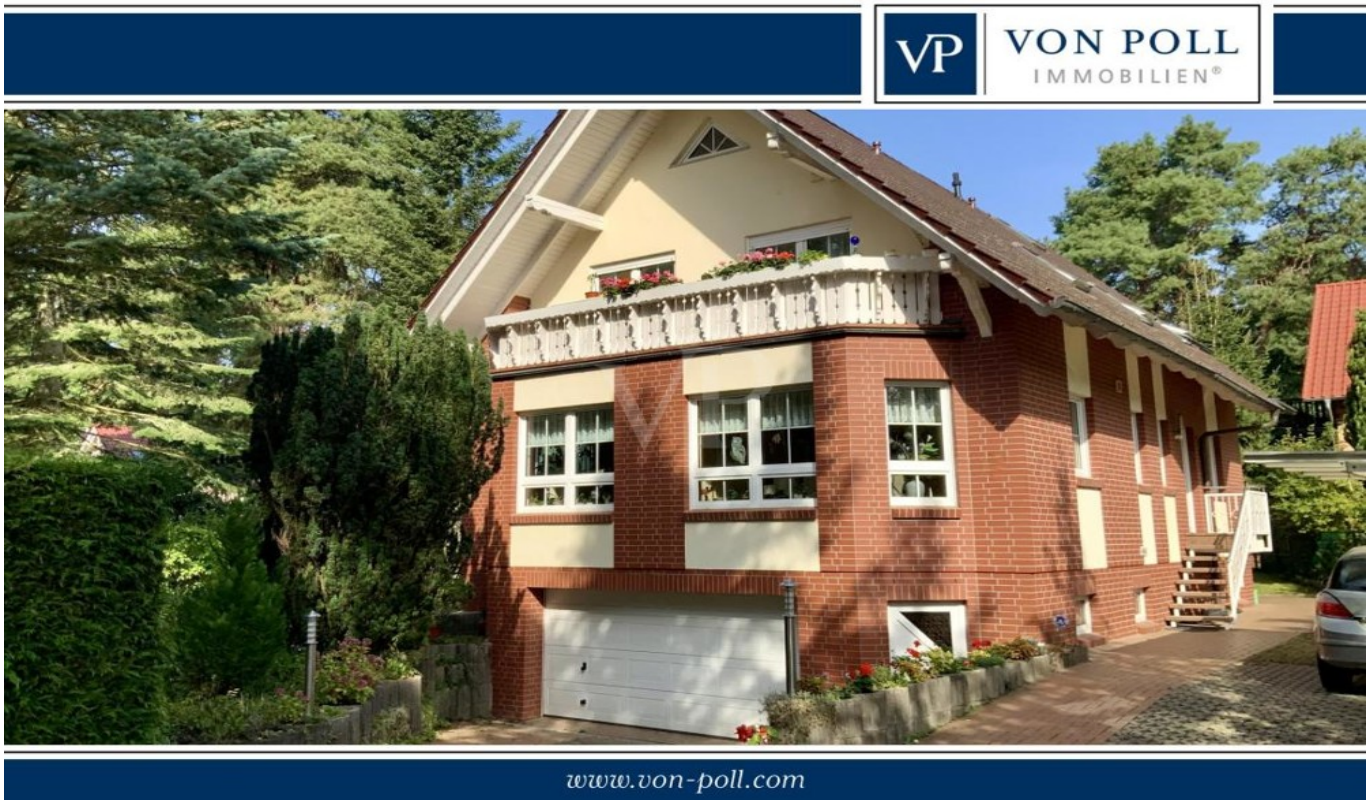
Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

ANGEBOT: großzügige Villa in bester Wohngegend von Waren, Baujahr 2000 samt Einliegerwohnung

Objektnummer: 23411034



KAUFPREIS: 899.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 327 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.424 m²

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

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

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Auf einen Blick

Objektnummer	23411034
Wohnfläche	ca. 327 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	899.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Die Immobilie

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Die Immobilie

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

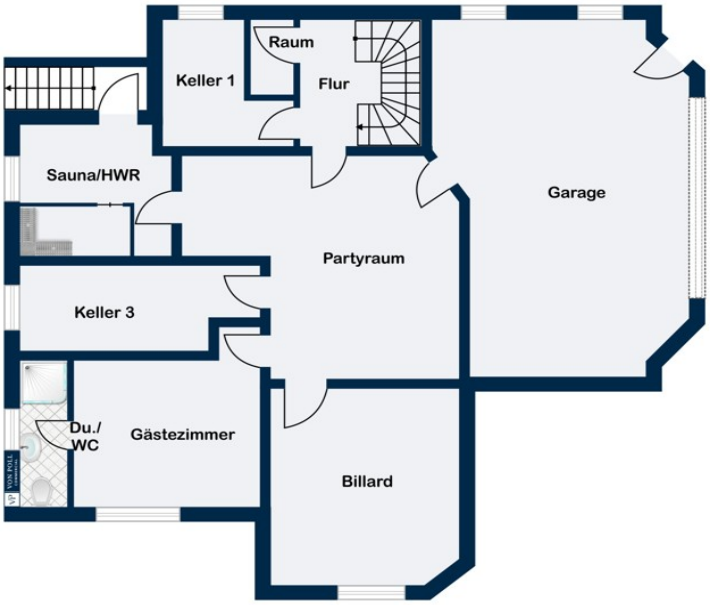
Die Immobilie

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

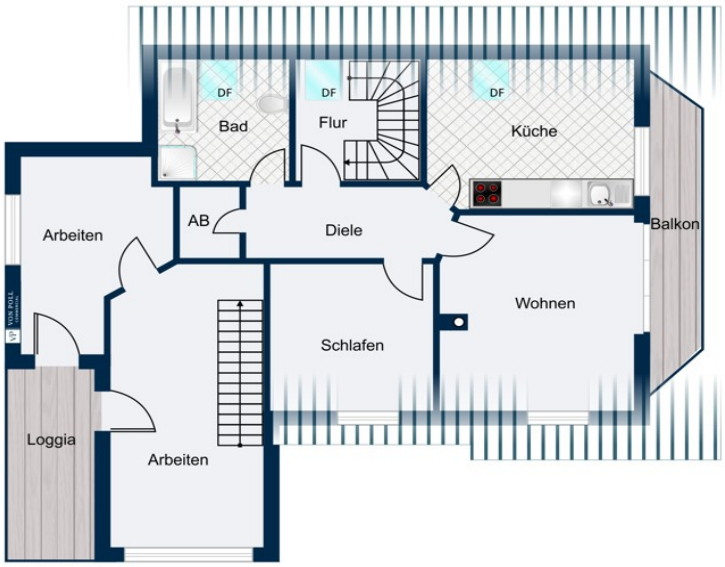
Die Immobilie

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Grundrisse



Bad/
WC
Eingang
Spk.
Küche
Schlafzimmer
Du./
WC
Diele
Wohnen/Essen
Gästezimmer
Wintergarten



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: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Ein erster Eindruck

Die moderne Villa befindet sich in einer der exklusivsten und eindrucksvollsten Wohngegenden von Waren (Müritz). Das Grundstück grenzt an einen Rundwanderweg entlang der Müritz und ist somit nur wenige Meter vom Ufer entfernt. Das neuwertige Anwesen wurde im Jahr 2000, mit einer Vielzahl an technischen Finessen errichtet. Auf zwei Ebenen, zuzüglich eines voll ausgebauten Kellers, erstrecken sich rund 418 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche. Das Villenanwesen ist aktuell in zwei separate Wohneinheiten, als Mehrgenerationenhaus, aufgeteilt. Die Einliegerwohnung befindet sich im vorderen Dachgeschossbereich des Anwesens. Sie ist über einen separaten Eingang begehbar. Im Erdgeschoss betreten Sie den imposanten Eingangsbereich über eine großzügige Diele. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, einladenden Wohn- und Essbereich, den ein mondäner Tunnelkamin teilt. Der angrenzende helle Wintergarten lädt zum Verweilen ein. Dank der offenen Gestaltung können Sie auch hier die wohlige Wärme des Kamins genießen. Die großzügig geschnittene Küche bietet mit rund 22 Quadratmetern viel Platz für gemeinsame Kochevents. Das ebenfalls vorhandene Schlafzimmer grenzt an das voll ausgestattete Bad. Ein Doppelwaschbecken, eine Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion sowie eine Dusche lassen keine Wünsche offen. Für Ihre Gäste steht eine weiteres Zimmer, nebst Gästebadezimmer samt Dusche bereit. Über die offene Marmortreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die vorhandenen Zimmer werden derzeit als Büroflächen genutzt. Aufgrund der Loggia sind die Lichtverhältnisse optimal. Die autark nutzbare Einliegerwohnung, mit ihren circa 72 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche, verläuft über das verbleibende Obergeschoss. Dementsprechend befinden sich hier eine Küche, ein helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick in den gepflegten Garten, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der sowohl von der Küche, als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und sich über die gesamte Front erstreckt. Das gesamte Anwesen ist unterkellert. Die rund 47 Quadratmeter große Tiefgarage bietet Ihnen Platz für bis zu drei Autos. Darüber hinaus befinden sich hier ein Billardzimmer, eine Sauna nebst Dusche und WC sowie diverse weitere Zimmer, die auch als Abstellflächen dienen oder auf die Realisierung Ihrer Ideen warten. Selbstverständlich wurden im gesamten Objekt nur hochwertige Materialien verbaut. Parkett und italienischer Marmor sind als wesentliche Bestandteile in vielen Zimmern des Haupthauses verarbeitet und lassen das Gesamtensemble besonders harmonisch und edel anmuten. Darüber hinaus sei beispielhaft Kupfer erwähnt, das für sämtliche Blecharbeiten im Außenbereich verwendet wurde. Der ästhetisch angelegte und liebevoll gepflegte Außenbereich bietet Ihnen eine Vielzahl von Erholungsmöglichkeiten. Entspannen Sie beispielsweise auf der Terrasse im

parkähnlichen Garten oder genießen Sie die Ruhe Ihres neuen Domizils – Sie werden es genießen! 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 Villa im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Ausstattung und Details

- Massiver Klinkerbau mit dicker Wärmedämmung
- hochwertige Materialien, wie italienischer Marmor, Parkett
- alle Metallarbeiten im Außenbereich wie Gaubenverkleidung, Dachrinne und Fallrohre sind aus Kupfer
- Die Rollläden sind an allen Fenstern verbaut
- Designheizkörper
- Kamin beidseitig einsehbar
- Wetterstation am Wintergarten, die automatisch die Beschattung fährt
- Fußbodenheizung im Wintergarten, Diele und den Badezimmer
- Zwei- Zimmer- Einliegerwohnung im Dachgeschoß
- Untergeschoss voll nutzbar samt beheizter Doppeltiefgarage, Billardraum und Sauna
- Brunnen zur Gartenbewässerung vorhanden
- Grundstück ist vollständig eingefriedet
- Zufahrt via elektrischem Schiebetor samt Gegensprechanlage

Objektnummer: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Alles zum Standort

Das staatlich anerkannte Heilbad Waren (Müritz) und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlauberdomizil 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: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

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 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: 23411034 - 17192 Waren (Müritz) – Waren (Müritz)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com