

Mustin

# Klein, Fein, Mein

Objektnummer: 26175009



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26175009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>289.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2000</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## 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: 26175009 - 23911 Mustin**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese in Mustin liegende Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> großen und gut eingewachsenem Grundstück mit nicht einsehbarer Terrasse.**

**Das im Jahr 1985 massiv gebaute Wohnhaus bietet im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt verteilen:**

**Neben einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit herrlichem Kachelofen und Eichenparkett befinden sich noch das Schlafzimmer, die Küche sowie das modernisierte Duschbad und der Flur.**

**Bei Bedarf könnte das Esszimmer aber auch leicht zu einem dritten Zimmer umgebaut werden.**

**Vom Flur aus führt eine Treppe zum wohnähnlich gestaltbaren Vollkeller mit guter Raumhöhe, der auch über eine separate Außentreppe zu erreichen ist:**

**Der perfekte Wohnraum für Heranwachsende, die von einer eigenen kleinen Wohnung träumen!**

**Dort befinden sich neben drei beheizbaren Räumen - einer davon sogar mit Kaminofen - noch ein Wannenbad, der HWR sowie ein weiterer großzügiger Abstellraum.**

**Das voll gedämmte und aus Fertigbindern bestehende Dach dient derzeit auch als Abstellraum und ist nicht als Ausbaureserve vorgesehen.**

**Freuen Sie sich dank des guten Energiekonzeptes auf niedrige Energiekosten!**

**Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu dieser Immobilie persönlich und telefonisch zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

## **Alles zum Standort**

**Mustin hat ca. 740 Einwohner und liegt direkt an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern.**

**Das Dorf zeichnet sich durch seine idyllische Lage in der Lauenburgischen Seenlandschaft aus und wird vom "Amt Lauenburgische Seen" mit Sitz in Ratzeburg verwaltet.**

**Die Entfernung zur ca. 15.000 Einwohner zählenden Kreisstadt Ratzeburg mit seiner guten Infrastruktur wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, beträgt ca. 8 km.**

**Lübeck und die Ostsee sind in rund 40 min und Hamburg in rund 60 min erreichbar.**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

## **Ansprechpartner**

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

**Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)**

---

**Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg**

**Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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