

Ludwigslust

# Idyllisch - am Schloss - Wohn- und Geschäftshaus mit Garten und vielseitigem Lebensraum

Objektnummer: 25086013



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

KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 496 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 729 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25086013       |
| Wohnfläche   | ca. 496 m²     |
| Zimmer       | 10             |
| Baujahr      | 1757           |
| Stellplatz   | 10 x Freiplatz |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 800.000 EUR   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Ausstattung           | Einbauküche   |

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich



Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ganz besonderes Wohn- und Geschäftshaus: die ehemalige Orangerie hinter dem Ludwigslust Schloss.

Das im Jahr 1757 errichtete Gebäude befindet sich in einem vollständig sanierten Zustand, nachdem es 2010 denkmalgerecht renoviert wurde.

Mit einer Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von 496 m<sup>2</sup> eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung als Wohnraum, für gewerbliche Zwecke oder als gelungene Kombination aus beidem. Eine Verpflichtung zur gewerblichen Nutzung besteht dabei nicht.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 729 m<sup>2</sup> und liegt reizvoll im Grünen, direkt angrenzend an den Park des Ludwigslust Schlosses, zu dem ein direkter Durchgang besteht.

Zusätzlich besteht ein Vorkaufsrecht für weitere 3.000 m<sup>2</sup> Grundstück, was langfristig interessante Perspektiven bietet.

Das Haus gliedert sich in insgesamt 10 Zimmer, die sich flexibel für unterschiedliche Anforderungen nutzen lassen. Zurzeit beherbergt die Immobilie eine über Ludwigslust hinaus bekannte Gastronomiefläche mit ca. 140 m<sup>2</sup>. Diese eignet sich nicht nur für Restaurant- oder Eventbetrieb, sondern bietet auch Potenzial zur Umnutzung für alternative gastronomische oder kulturelle Konzepte. Ergänzt wird der gastronomische Bereich um separate Damen- und Herren-WCs mit insgesamt 37 m<sup>2</sup> sowie eine Brauerei mit 102 m<sup>2</sup>, welche das bestehende Angebot harmonisch abrundet. Das Inventar der Brauerei ist nicht im Kaufpreis inbegriffen. Somit besteht die Möglichkeit, dass Sie die Flächen auch nach Ihren Wünschen nutzen können.

Die gastronomische Nutzung ist besonders durch zahlreiche Veranstaltungen, Feiern und Hochzeiten etabliert und geschätzt. Das Haus vermittelt innen wie außen ein gemütliches Ambiente, das Gäste und Besucher zum Verweilen einlädt.

Abseits der Gastronomie sind derzeit drei Büros im Gebäude untergebracht, von denen zwei vermietet sind und somit Einnahmen sichern. Das dritte Büro steht für die Eigennutzung sofort zur Verfügung – ideal für Freiberufler, das eigene Unternehmen oder eine Praxis.

Die Ausstattung erfüllt einen guten Standard und eignet sich sowohl für den modernen Wohnbedarf als auch für professionelle Ansprüche. Das Dachgeschoss bietet auf rund 93 m<sup>2</sup> weitere Abstellfläche, die bei Bedarf unkompliziert in Wohnraum umgewandelt werden kann.



Beheizt wird das Gebäude mittels einer zeitgemäßen Wärmepumpen-Heizung, was nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb unterstützt.

Die besondere Kombination aus denkmalgeschütztem Charme, moderner Sanierung und flexibler Nutzungsmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in landschaftlich reizvoller Umgebung. Der direkte Zugang zum Schlosspark und die ruhige, grüne Lage ergänzen die Vielfalt an Optionen für zukünftige Besitzer.

Erleben Sie diese ehemalige Orangerie selbst und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Alles zum Standort

Die amtsfreie Stadt Ludwigslust befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim mit rund 11.998 Einwohner.

Etwa 35 km nördlich der Stadt befindet sich die Landeshauptstadt Schwerin, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten lockt.

Geprägt wird die Kleinstadt vor allem von dem einzigartigen Schloss und den dazugehörigen Nebengebäuden und der weitläufigen Parkanlage, welche Ende 18. Anfang 19. Jahrhundert als Hauptresidenz der Herzöge Mecklenburg-Vorpommerns diente. Jährlich finden mehrere Attraktionen rund um und im Schloss statt.

Die von Wiesen und Wäldern umgebene Stadt verfügt über gute Verkehrsanbindungen und ein ausgeprägtes Eisenbahnnetz mit ICE- Anbindung in Richtung Berlin und Hamburg (in ca. 47 min.), dass zahlreiche Pendler sicher und auf schnellem Wege zur Arbeit bringt. Ludwigslust gehört daher mit zu einem wichtigen Umsteigebahnhof der das bequeme Reisen ermöglicht.

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25086013 - 19288 Ludwigslust

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Inis Krakow

---

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin

Tel.: +49 385 - 59 38 344 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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