

Waren (Müritz)

# geräumige Gewerbeeinheit / Praxis im Stadtzentrum, samt zugehöriger 4-Zimmer ETW

Objektnummer: 22411059



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

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

Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

## Auf einen Blick

Objektnummer	22411059	Kaufpreis	349.000 EUR
Dachform	Satteldach	Büro/Praxen	Praxis
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1992	Gesamtfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2016
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 95 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.01.2033	Endenergiebedarf	159.98 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

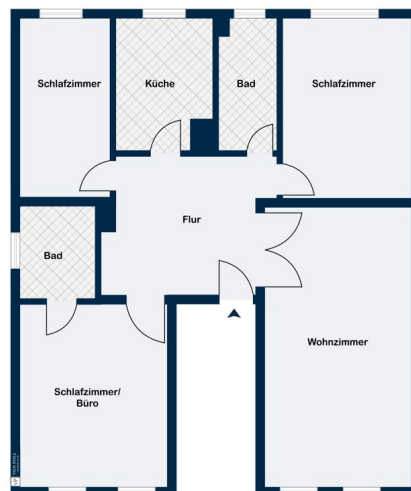
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

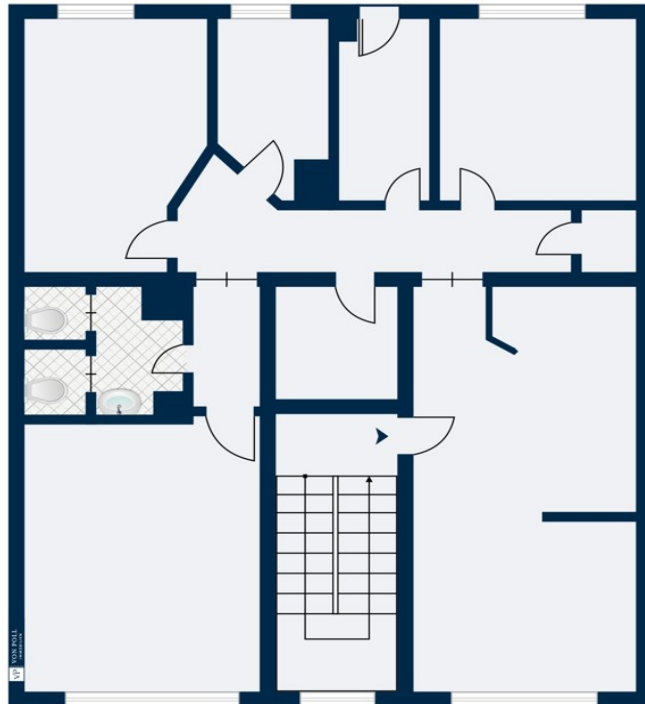
## Die Immobilie





Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

## 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: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)**

## Ein erster Eindruck

Sie benötigen geräumige Gewerbeflächen, die aktuell als Praxis genutzt werden, samt angrenzender Eigentumswohnung? Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie!

Nur wenige Schritte vom Warener Marktplatz entfernt und somit unweit des Warener Stadthafens befindet sich Ihre neue, zentral gelegene Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss sowie ihre neuen Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Werden Sie Mehrheitseigentümer dieser Eigentümergemeinschaft.

Das drei Parteien Haus wurde im Jahr 1992 errichtet und präsentiert sich Ihnen in einem gepflegten Zustand.

Derzeit als Arztpraxis eingerichtet ist jedoch eine Nutzung als Gewerbefläche jeglicher Art denkbar. Auf rund 95 Quadratmetern Nutzfläche erstrecken sich drei Behandlungsräume, ein Empfangs- und Wartebereich sowie diverse Aufenthalts- sowie Lageräume. Das medizinische Highlight dieser Praxis ist der voll verkleidete und sofort nutzbare Röntgenraum. Sie könnten nach Übergabe sofort starten. Die im Obergeschoss befindliche Eigentumswohnung ist Bestandteil des Angebotes. Insgesamt stehen Ihnen im ersten Obergeschoss rund 95 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, die teils mit hochwertigen Parkettböden überzeugen. Dank des geräumigen Flures, der Landhausküche, zweier Bäder sowie der drei Schlafzimmer ist die Wohnung für eine vierköpfige Familie bestens geeignet. Ein circa 25 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer rundet diese Offerte ab.

Das Objekt ist voll unterkellert, entsprechende Flächen sind Bestandteil des Angebotes. Ein geräumiger Wäsche- /Trockenraum steht allen Bewohnern dieser Immobilie zur Verfügung.

Die Gewerbefläche wird erst zum Ende des Jahres 2023 frei, die Eigentumswohnung nach Absprache.

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 Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

## Alles zum Standort

Das staatlich anerkannte Heilbad Waren (Müritz) und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlaubersdomizil 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 Ausflugsstouren 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: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.1.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 159.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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: 22411059 - 17192 Waren (Müritz)

## 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)