

Brüel

# Top modernisiertes Einfamilienhaus mit Wellnessoase

*CODE DU BIEN: 26164002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.580 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brühl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brühl**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26164002
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brühl

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	76.83 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





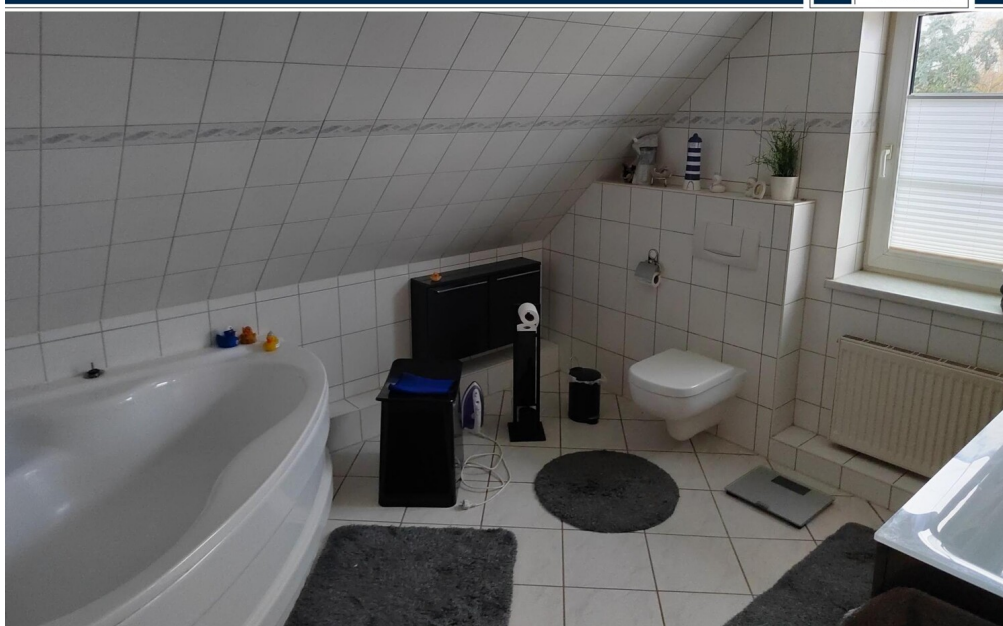
CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





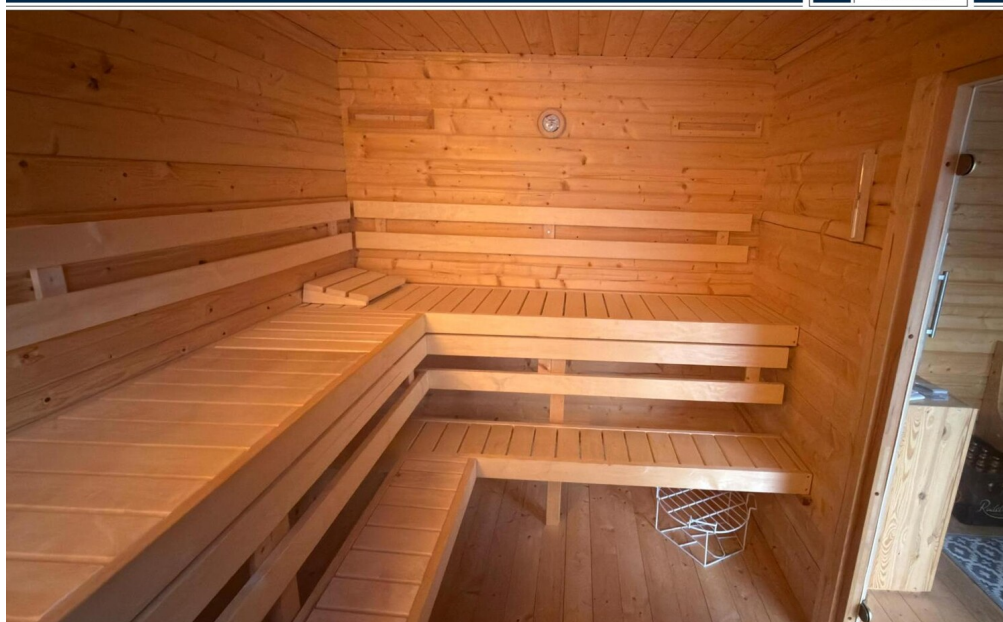
CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





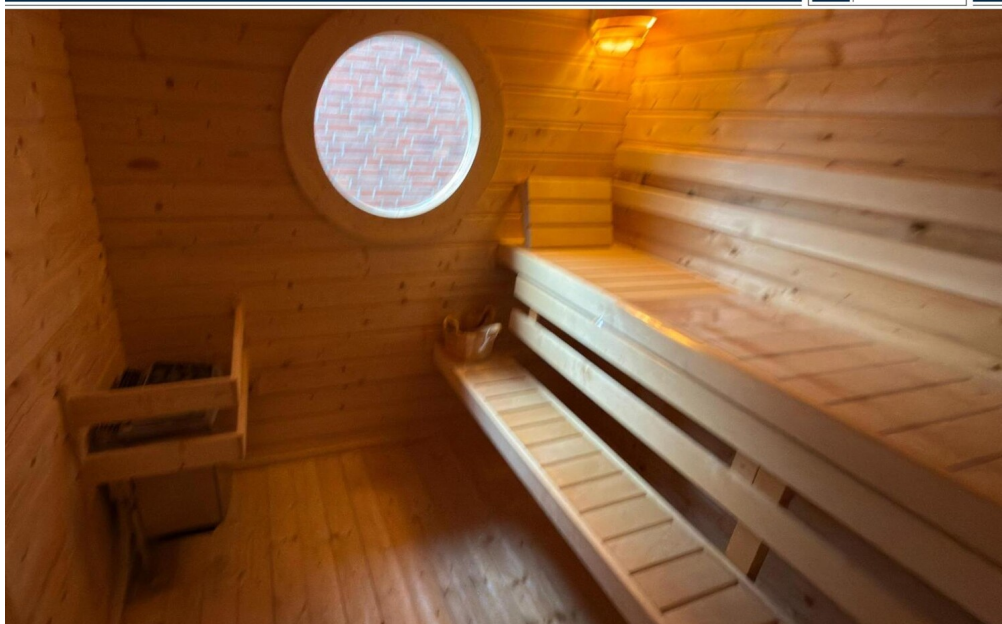
CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 überzeugt durch seine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 1580 m<sup>2</sup> eröffnet sich den Eigentümern viel Raum zum Leben und zur persönlichen Entfaltung.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle und offen gestaltete Wohn-Essbereich. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse mit Windschutz – ein idealer Ort, um zu jeder Jahreszeit entspannte Stunden im Freien zu genießen. Der Garten bietet ausreichend Platz für Hobbygärtner und Freizeitaktivitäten. Eine wahre Wohlfühloase ist das separate Saunahaus mit Solar Außendusche und der Whirlpool. Hier kann man wunderbar den Stress des Alltags vergessen.

Insgesamt stehen Ihnen vier großzügige Zimmer zur Verfügung. Das behagliche Schlafzimmer sorgt mit seinem ruhigen Zuschnitt für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Die zwei modernen Badezimmer sind hochwertig ausgestattet und sorgen mit einer intelligenten Raumaufteilung für Komfort im Alltag.

Die Küche ist offen gestaltet und bietet viel Platz für kulinarische Kreativität sowie für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden. Die Einbauten präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und erfüllen gehobene Ansprüche an Funktionalität und Design.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Im Keller finden Sie nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch ein separat abgetrenntes Arbeitszimmer, eine gemütliche Bar für gesellige Abende sowie einen Hauswirtschaftsraum und einen Wäscheraum, die den Alltag deutlich erleichtern. Dank dieser durchdachten Aufteilung eignen sich die Kellerräumlichkeiten sowohl zum Arbeiten als auch für Freizeit und Organisation.

Im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2023 erhielt die Immobilie eine neue Gasbrennwertheizung, die für zeitgemäße Energieeffizienz sorgt. Zudem wurde eine Photovoltaikanlage mit Speicher installiert, sodass Sie nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich profitieren. Eine weitere Besonderheit ist die vorhandene Entkalkungsanlage, die die Qualität des Leitungswassers nachhaltig verbessert. Diese



technischen Details unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard und schaffen spürbaren Mehrwert im täglichen Leben.

Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit. Die gepflegte Außenanlage rundet das Angebot ab. Der große Garten eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet sowohl Rückzugsorte als auch Platz für geselliges Beisammensein.

Ein Carport sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück gewährleisten komfortables und sicheres Parken. Die Lage verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft mit einer guten Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung, hochwertige technische Ausstattung und die großzügige Grundstücksfläche. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel**

## Tout sur l'emplacement

Brüel mit seinem Ortsteil Thurow, eingebettet in die idyllische Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns, besticht durch seine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein behagliches und vertrauensvolles Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die durch verbesserte Busverbindungen, insbesondere zur nahegelegenen Regionalhauptstadt Schwerin, eine komfortable Anbindung gewährleistet. Die ländliche Idylle verbindet sich hier harmonisch mit moderner Nahwärmeversorgung und einer verlässlichen Grundversorgung, was Brüel zu einem zukunftsorientierten Wohnstandort macht.

Die Umgebung von Brüel zeichnet sich durch großzügige Grünflächen und eine naturnahe Lebensqualität aus, die Familien Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schenkt. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen lädt zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die ruhige Nachbarschaft und die niedrige Kriminalitätsrate schaffen ein sicheres Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können.

Bildungseinrichtungen wie die Grundschule und die Regionale Schule sind in etwa 27 Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine verlässliche Basis für die schulische Entwicklung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Zahnarztpraxen gesichert, die in rund 25 bis 28 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Netto in etwa 29 Minuten Fußweg zur Verfügung, während vielfältige gastronomische Angebote, darunter das Hotel Mecklenburger HOF und das Restaurant Athena, zu genussvollen Momenten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Thurow B104 und Thurow Dorf gewährleistet, die in nur 3 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine bequeme Mobilität für die ganze Familie sicherstellen.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe, sicherer Umgebung und einer gut erreichbaren Infrastruktur legen, bietet Brüel einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und gemeinsame Zukunftsträume verwirklicht werden können.

**CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brüel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**CODE DU BIEN: 26164002 - 19412 Brühl**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

André Schweimer

---

ABC-Straße 2, 23966 Wismar

**Tel.:** +49 3841 - 25 20 72 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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