

Waren (Müritz)

# Exklusive Villa mit luxuriöser Maisonette-Wohnung & 2 Ferienwohnungen & vermieteteter Gewerbeeinheit

VP azonosító: 26411016



VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 895 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Áttekintés

VP azonosító	26411016	Vételár	899.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	13	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálósobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	5	Hasznos terület	ca. 256 m <sup>2</sup>
Építés éve	2025	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	85.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



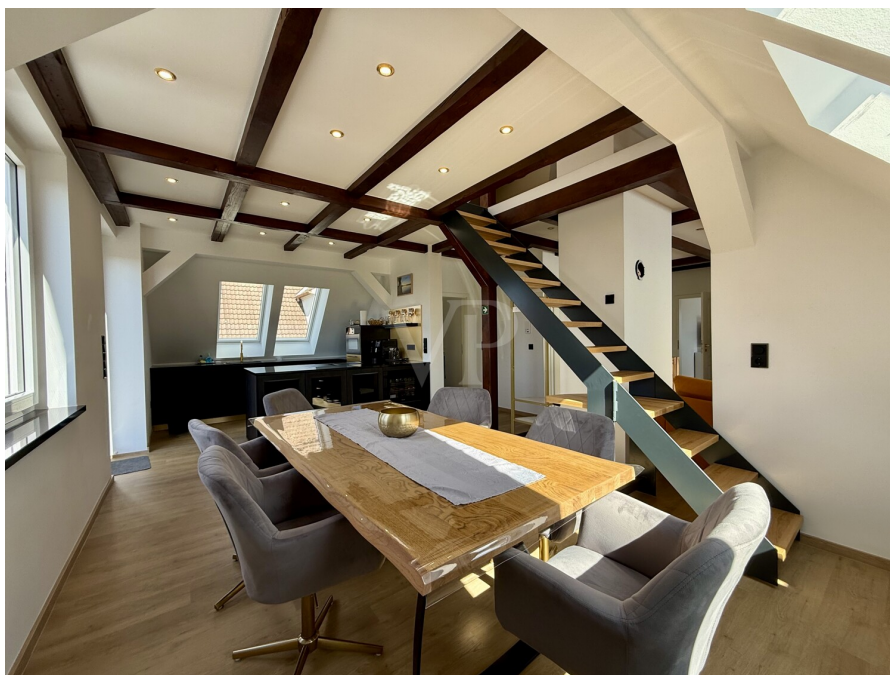
VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



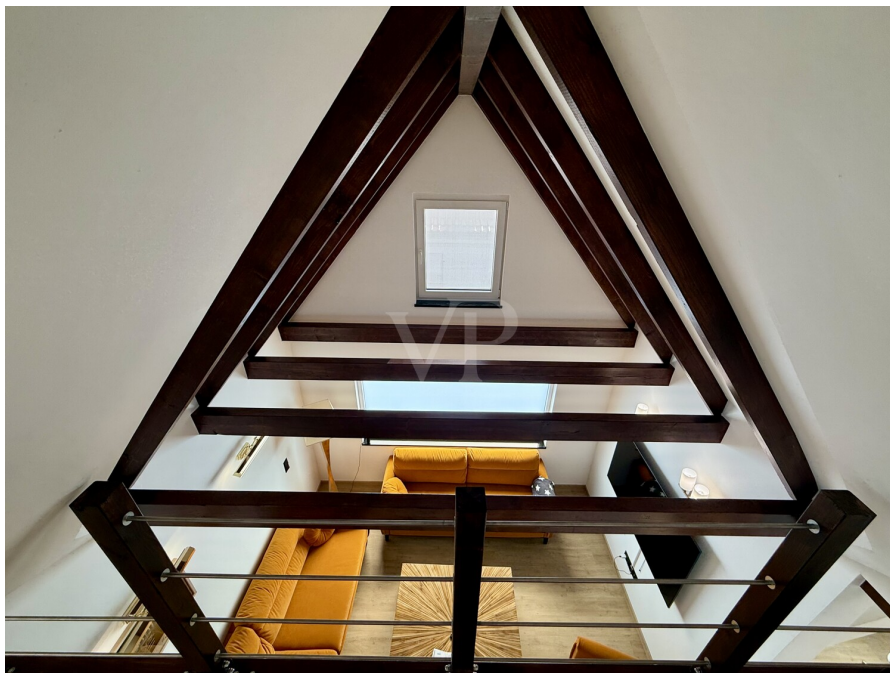
VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan



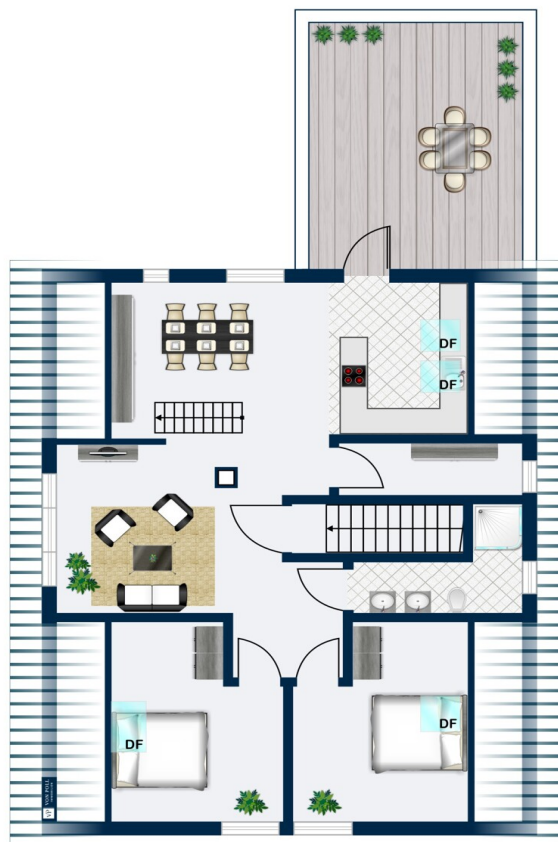
VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Az ingatlan

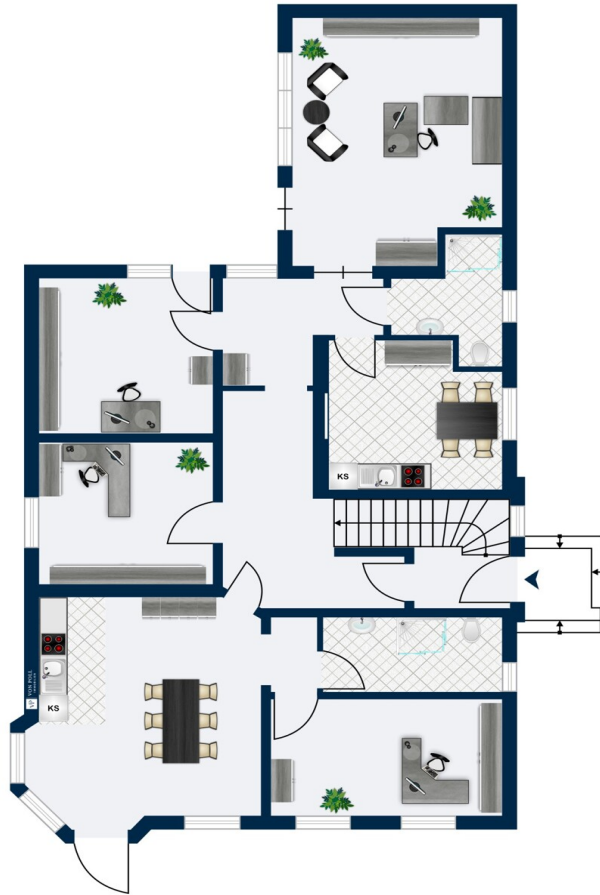


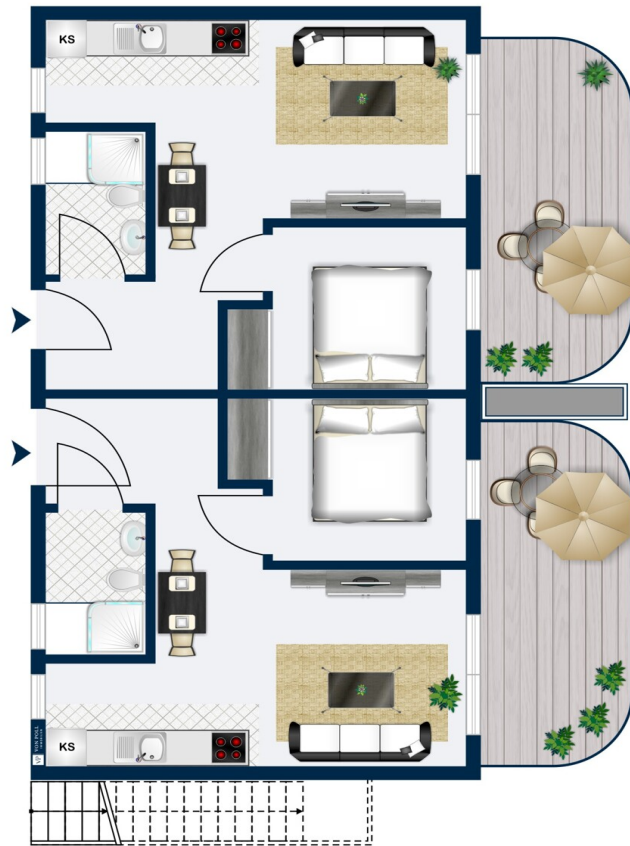
VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

## Az also benyomás

In zentraler und gefragter Lage von Waren (Müritz) präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltene Kombination aus luxuriösem Wohnen, repräsentativer Gewerbeeinheit und attraktiver Ferienvermietung.

Das ursprünglich errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2023–2024 mit einem Investitionsvolumen deutlich über dem jetzigen Kaufpreis umfassend und hochwertig saniert sowie modernisiert. Das Ergebnis ist eine Immobilie, die höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne und vollständig renovierte Büroetage mit einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Die Einheit überzeugt durch ihre repräsentative Gestaltung und bietet ideale Voraussetzungen für eine langfristige gewerbliche Nutzung in ansprechendem Ambiente.

Die darüber liegende, luxuriöse Maisonette- bzw. Penthousewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen auf rund 115 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Großzügige Fensterflächen, hochwertige Materialien und stilvolle Deckenspots schaffen ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch eine offen integrierte Designküche ergänzt, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt und höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein besonderes Highlight stellt eine innovative Glasfront dar, die sich auf Knopfdruck von transparent zu blickdicht verändern lässt und so ein Höchstmaß an Flexibilität zwischen Offenheit und Privatsphäre bietet. Die durchdachte Architektur sowie die großzügigen Raumverhältnisse unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohneinheit.

Vom Wohnbereich aus führt eine offene Treppe in das ausgebauten Dachgeschoss mit Galeriecharakter. Sichtbares Holzständerwerk, elektrische Dachflächenfenster sowie ein beeindruckendes Raumgefühl bis in den First verleihen diesem Bereich eine ganz besondere Wohnqualität. Die Galerie eröffnet zudem einen stilvollen Blick in den darunterliegenden Wohnbereich.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer auf unterschiedlichen Ebenen und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet mit großformatigen Fliesen, ebenerdiger Dusche, Tageslicht sowie stilvollen Armaturen und Beleuchtungselementen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein separates Gebäude mit zwei voll ausgestatteten Ferienwohnungen, jeweils rund 37 m<sup>2</sup>. Diese sind modern gestaltet, verfügen

jeweils über eine eigene Terrasse, bodentiefe Fenster, Bäder samt ebenerdiger Dusche sowie Einbauküchen und sind unmittelbar zur Vermietung geeignet. Aktuell sind die bei Urlaubern sehr beliebt und erzielen somit gute Einnahmen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine Vollunterkellerung des Haupthauses, die zusätzliche Nutz- und Ausbaureserven bietet, sowie eine moderne Heiztechnik mit Gas-Brennwertanlage.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die repräsentatives Arbeiten, luxuriöses Wohnen und zusätzliche Ertragsmöglichkeiten auf hohem Niveau vereint und damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

## **Részletes felszereltség**

**Villa mit:**

- **Exklusive Penthouse-/Maisonettewohnung über zwei Ebenen**
- **Kanzlei im Erdgeschoss**
- **Separates Gebäude mit zwei voll ausgestatteten Ferienwohnungen**
- **Vollunterkellerung mit zusätzlichem Ausbaupotenzial**
- **zentrale Lage unweit der Müritz**
- **solide Vermietung der Bürofläche und Ferienwohnungen**

**technische Highlights:**

- **Neue Gas-Brennwertheizung (2025) & Fußbodenheizung und Schichtspeicher und Vorrüstung für Solarkombi oder Wärmepumpe, Parallelbetrieb möglich, jeder Raum separat steuerbar**
- **hochwertige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept**
- **Nachrüstung Kaminzug im OG für Wohnzimmerkaminofen**
- **beheizbarer Gehweg durch Abwärme**
- **Videüberwachungssystem und Feuermelder System mit online Aufschaltung auch bei Stromausfall aktiv**
- **Türbänder und Drückergarnituren in Echtmessing**
- **alle Bänder und Böden sind im Potenzial angeschlossen, d.h. ohne statische Aufladung**
- **Armaturen und Türrahmen sind geerdet**
- **Eingangstür Luftdicht und Schalldicht (Sonderanfertigung)**
- **Lichtschalter Sensortouch mit Kindersicherung**
- **Dachfenster sind Solarfenster, auch bei Stromausfall steuerbar**

**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

## **További információ / adatok**

### **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.

**VP azonosító: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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