

Schwerin

# Zweifamilienhaus als außergewöhnlicher Bungalow – großzügig, zentrumsnah, stilvoll

*Codice oggetto: 26086006*



**PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.024 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26086006	Prezzo d'acquisto	870.000 EUR
Superficie netta	ca. 350 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2013	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	35.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Alternativo	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

## La proprietà



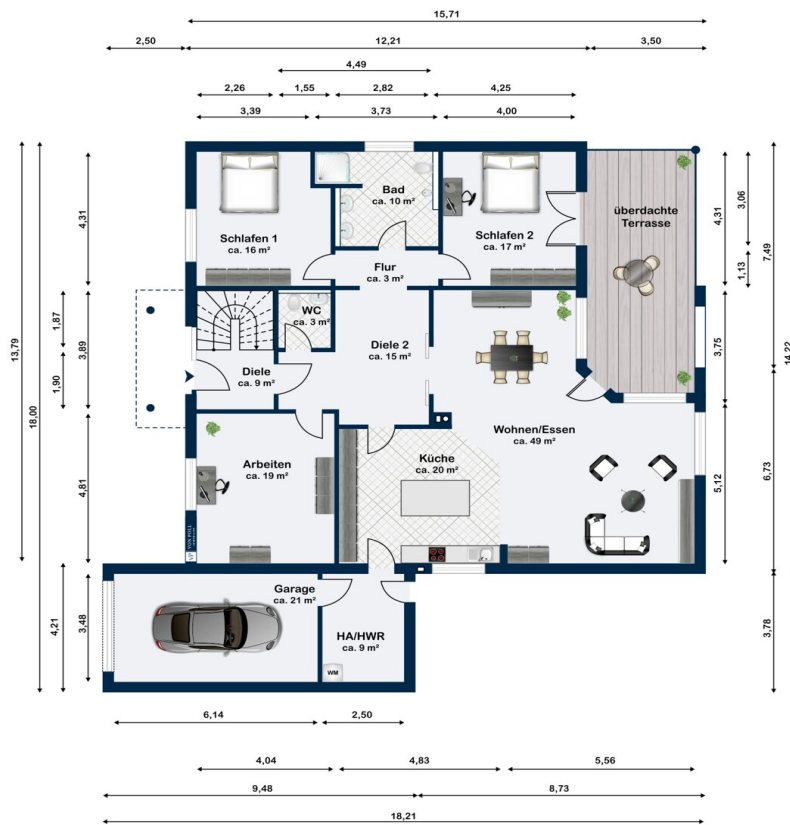
Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

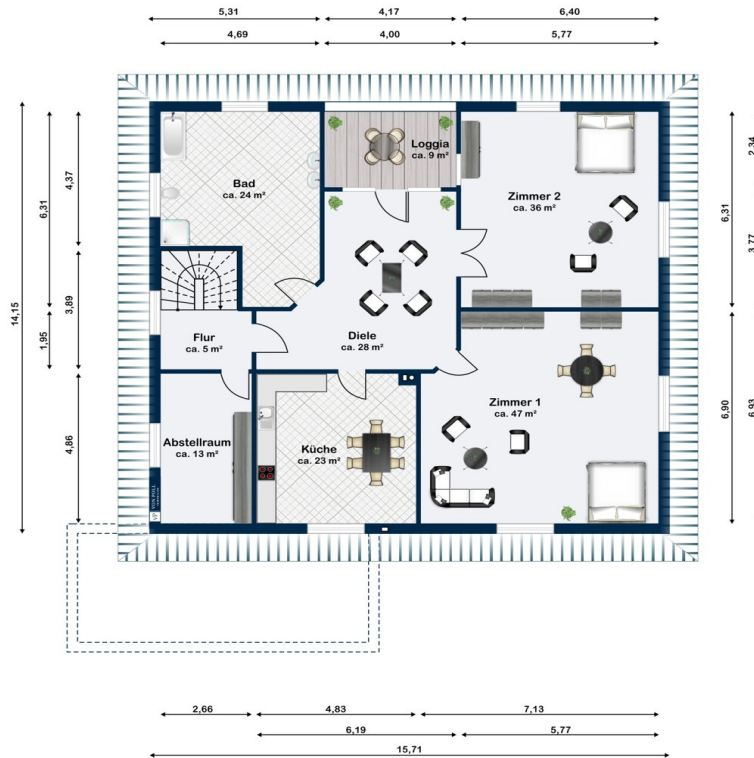
## La proprietà



Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin**

## Una prima impressione

Zweifamilienhaus als außergewöhnlicher Bungalow – großzügig, zentrumsnah, stilvoll

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1024 m<sup>2</sup> großen, ansprechend angelegten Grundstück. Das Anwesen wurde im Jahr 2013 in massiver Bauweise fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Aufteilung in zwei komfortable Wohneinheiten bietet vielfältige Optionen für Mehrgenerationenwohnen oder zwei separate Parteien. Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie Wohnung mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier große Zimmer. Sämtliche Türen wurden in überdurchschnittlicher Breite ausgeführt und sind somit optimal für Rollstuhlnutzer geeignet. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch eine moderne Einbauküche mit großer Kochinsel sowie integrierten Sitzgelegenheiten für mindestens vier Personen. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in einen Hauswirtschaftsraum, der mit einer kleinen Küchenseite mit Waschmaschine ausgestattet ist und zudem einen weiteren Zugang zur Garage und in den Garten bietet.

Ein Gäste-WC mit angenehmer Größe vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Der Zugang von Wohnbereich und Küche zur Terrasse ist barrierefrei gestaltet. Die teilweise überdachte Terrasse ist ideal für erholsame Stunden im Freien und bietet einen direkten Blick auf das weitläufige Grundstück mit Rasenflächen, Spalierobst und verschiedenen Sträuchern. Für die Pflege der Grünflächen steht ein Rasenroboter zur Verfügung.

Das Dachgeschoss umfasst ca. 180 m<sup>2</sup> und besticht durch seine großzügigen Raumproportionen. Zwei äußerst große Zimmer eignen sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer; hinzu kommt ein weiterer Bereich in der Wohndiele, der sich als zusätzliches Zimmer nutzen lässt und Zugang zur teilüberdachten Loggia bietet. Die ebenfalls vorhandene Einbauküche mit Platz für einen schönen Essbereich macht das Dachgeschoss zur vollwertigen, eigenständigen Wohnung.

Beide Wohneinheiten verfügen über komfortable, groß dimensionierte Bäder und sind in der Versorgung mit Wasser, Elektro, Heizung und Warmwasser getrennt ausgestattet, so dass eine separate Abrechnung möglich ist.

Die gesamte Immobilie ist mit Fußbodenheizung, die über Fernwärme gespeist wird, ausgestattet und ein schöner Kachelofen mit Sitzbank im Wohn-Essbereich des Erdgeschosses sorgt für zusätzlich behagliche Wärme.

Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Haus bietet einen zusätzlichen Komfort.

Einbruchhemmende, abschließbare Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rolläden und integrierten Fliegengitterrollos ausgestattet. Im Dachgeschoss sind die Fenster ebenfalls mit Rolläden, teilweise elektrisch, sowie Fliegengittern ausgestattet.

Das Grundstück mit 1024 m<sup>2</sup> ist liebevoll gestaltet und bietet reichlich Platz. Neben einer großzügigen Garage mit ca. 39 m<sup>2</sup> stehen drei Außenstellplätze zur Verfügung. Das Treppenhaus ermöglicht die Nutzung des Hauses als zwei getrennte Wohnungen.

Die gehobene Ausstattungsqualität und das moderne Heizkonzept runden dieses Angebot ab. Die stadtnahe Lage sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, unter anderem durch den ÖPNV.

Dieses Zweifamilienhaus mit außergewöhnlicher Größe bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin**

## Tutto sulla posizione

Schwerin besticht als stabile Landeshauptstadt mit einer soliden Infrastruktur und einem ausgewogenen Lebensumfeld, das insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Die Stadt verbindet behutsames Wachstum mit einer verlässlichen Gesundheitsversorgung und einem angenehmen Lebensrhythmus, der Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft schafft. Trotz moderater Dynamik im Immobilienmarkt überzeugt Schwerin durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen, die den Alltag bereichern.

Die Umgebung präsentiert sich als besonders familienfreundlich, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und zahlreichen Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. In unmittelbarer Nähe laden mehrere gepflegte Spielplätze, nur wenige Gehminuten entfernt, Kinder zum unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe attraktive Angebote wie Fitnessstudios und Sportvereine, die Bewegung und Gemeinschaft fördern. Auch kulturell bietet die Stadt mit Theaterstätten und lebendigen Veranstaltungsorten ein inspirierendes Umfeld für die ganze Familie.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Kindergärten und Grundschulen sind bequem in 6 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar, wodurch kurze und sichere Wege den Alltag erleichtern. Die Nähe zu mehreren Apotheken und Ärzten, die in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und schneller medizinischer Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Familienalltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnstationen in nur 3 bis 7 Minuten Fußweg

gewährleistet, sodass auch Ausflüge und Erledigungen flexibel und stressfrei möglich sind.

Darüber hinaus bietet Schwerin eine exzellente Anbindung an umliegende Städte und das Fernstraßennetz: Die Autobahnen A14 und A24 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Hamburg, Lübeck und Berlin. Die Nähe zu diesen Metropolregionen erweitert die beruflichen und kulturellen Möglichkeiten erheblich. Für Freizeit- und Erholungssuchende ist die Ostsee nur etwa 50 Kilometer entfernt, sodass herrliche Strände und Küstenlandschaften für entspannte Wochenendausflüge bequem erreichbar sind.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Schwerin zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein behütetes und lebendiges Umfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Gemeinschaft, die Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

**Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26086006 - 19061 Schwerin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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