

Malchow

## neuwertiges EFH mit zwei möglichen Wohneinheiten zuzüglich einem Gästezimmer, in ruhiger Gegend

*CODICE OGGETTO: 25411019*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 437 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

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

CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25411019                             |
| Superficie netta    | ca. 162 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2002                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                              |

CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico                                    | 92.99 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.06.2035  | Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                |

CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

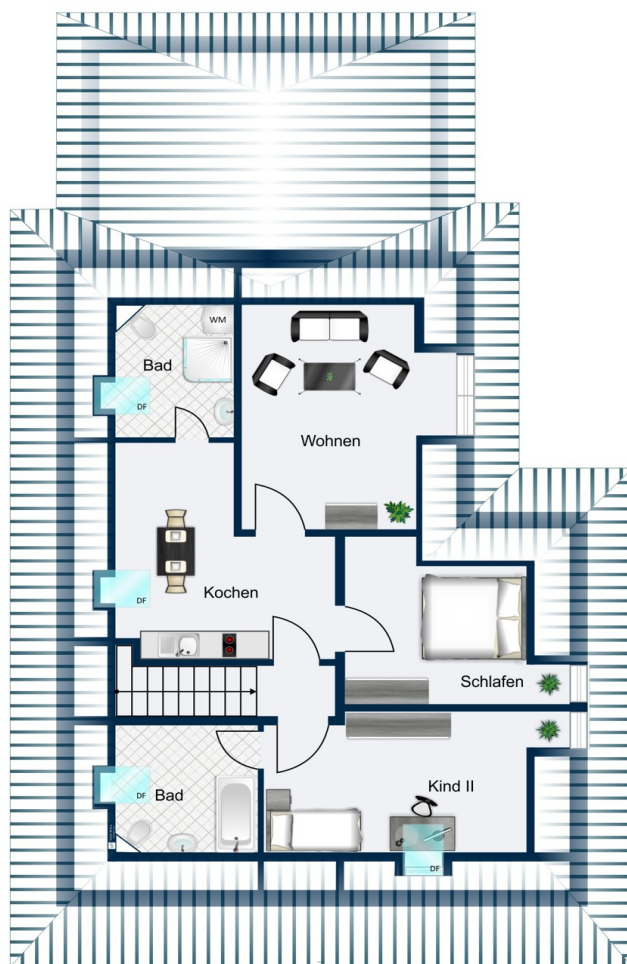
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## 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: 25411019 - 17213 Malchow**

## Una prima impressione

Zentral gelegen in Malchow und nur rund fünf Gehminuten vom Fleesensee entfernt, befindet sich diese gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie. Diverse umliegende Rückzugsorte laden zum ausgiebigen Baden und Erholen ein, Sie werden es genießen.

Das neuwertige, im Jahr 2002 errichtete sowie nicht unterkellerte Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst rund 160 Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche. In den Jahren 2018 und 2019 fanden diverse Sanierungs- und Renovierungsarbeiten statt. So wurden beispielsweise die Fußböden, die Innentüren sowie die Gastherme erneuert. Die Außenjalousien der Fenster steuern Sie bequem via Fernbedienung. Aktuell ist die Immobilie in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Darüber hinaus verfügt sie über ein separates Gästezimmers nebst zugehörigem Bad. Ob als Mehrgenerationenobjekt, als Haus mit zusätzlicher Einliegerwohnung oder zur alleinigen Nutzung, Ihnen stehen alle Möglichkeiten offen.

Über eine gemeinsame Eingangstür gelangen Sie in die autark nutzbaren Wohneinheiten des Objektes.

Die Wohnung im Erdgeschoss misst rund 94 m<sup>2</sup>. Sie bietet Ihnen einen hellen Eingangsbereich, der in den zentralen Flur führt. Von hier aus sind alle Räume erreichbar: Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche in neuwertigem Zustand sowie eine moderne Küche mit komfortablen Stauraum, einen Induktionsherd mit großer Dunstabzugshaube, einem Backofen auf Arbeitshöhe sowie vieles andere mehr. Eine Tür führt Sie direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse mit überdachtem Bereich und Zugang zum gepflegten Garten - ideal für entspannte Grillabende. Ein Hauswirtschaftsraum mit genügend Platz für Ihre Waschmaschine, den Trockner und die Gasheizung ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung im Obergeschoss besticht mit einem großzügigen Küchenbereich als zentralem Ort. Ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich auch auf dieser Etage vorhanden. Ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer sind hier obligatorisch.

Das gepflegte Grundstück ist mit seinen rund 430 Quadratmetern besonders pflegeleicht. Ihr Auto parken Sie bequem in der großen massiven Garage nebst Werkstatt/ Lagerbereich. Alternativ stehen Ihnen aber auch Außenparkplätze für bis zu zwei Autos zur Verfügung. Sogar ein Wohnmobil finden hier seinen Platz. Selbstverständlich ist das Haus nach modernem Standard gebaut.

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 dieses schöne Zweifamilienhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow**

## Tutto sulla posizione

Die Inselstadt Malchow befindet sich inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte, umgeben vom Malchower See, dem Fleesensee und dem Plauer See. Die besondere Lage, direkt an der Müritz-Elde-Wasserstraße sowie das ortsansässige Kloster machen den Luftkurort zu einem der charmantesten Städte Mecklenburgs. Bestaunen Sie die Drehbrücke, die die Altstadtinsel mit dem Festland verbindet und jährlich ca. 20.000 Boote und Fahrgastschiffe passieren lässt oder flanieren Sie durch die sehenswerte Altstadt, bei der letztlich alle Wege im Wasser enden.

Für sportlich Aktive werden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu Wasser und zu Land geboten. So ist die Inselstadt der ideale Startpunkt für Radtouren und Wanderungen in Richtung Müritz oder Plauer See oder Sie gehen 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. Alternativen bestehen unter anderem in den Bereichen: Kegeln, Bowlen, Tennis, Squash, Eissport, Golf, Pferdesport und vieles mehr.

Im Bereich der Kulinarik bietet die Inselstadt erlesene Cafés, diverse Restaurants sowie weitere gastronomische Einrichtungen.

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, Waren (Müritz) und Plau am See sind lohnenswerte Ausflugsziele oder Sie erkunden die zahlreichen Schlösser und Gutshäuser der Region.

Alle Dinge des täglichen Bedarfes, wie eine Vielzahl an Ärzten, Kitas, eine Grundschule bis Gymnasium sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in der Inselstadt ansässig.

Die infrastrukturelle Anbindung ist über die gut ausgebauten Bundesstraßen B192 und B392 sowie die namensgleiche Autobahnabfahrt gegeben. Über die Autobahnen A19 und A20 oder A 24 erreichen Sie Metropolen wie Hamburg nach rund 200 Kilometern, Berlin nach 150 Kilometern, Rostock und somit die Ostsee nach nur 80 Kilometern.

**CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 92.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25411019 - 17213 Malchow

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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