

Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

# Grüner geht's nicht! Ihr Sommerhaus im Seenland zwischen Lychen und Neustrelitz

Codice oggetto: 26472029



PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 619 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde**

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

Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26472029
Superficie netta	ca. 53 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
DISPONIBILE DAL	18.06.2026
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1987

Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas liquido</b>	Consumo energetico	<b>147.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.09.2030</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1987</b>

Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## La proprietà



Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## La proprietà



Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## La proprietà



Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## La proprietà



Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde

## 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: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde**

## Una prima impressione

Das gepflegte große Ferienhaus (ca. 8 m \* 8 m) befindet sich an einem ruhigen Weg am Waldrand am Naturschutzgebiet, nur wenige Schritte vom See entfernt. Das Haus im Grünen kann lt. Angaben auch als Dauerwohnsitz genutzt werden (ein Nachbar wohnt seit mehreren Jahren dort).

Insgesamt stehen drei Zimmer, Küche und Bad (zusammen ca. 53 m<sup>2</sup>) mit Raumhöhen zwischen 2,30 m und 2,50 m zur Verfügung. Dazu kommen ein großer Wintergarten (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit elektrisch gesteuerter Dachmarkise und Scheibenmarkisen. Es gibt einen kleinen Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>, Raumhöhe ca. 1,80 m), der durch eine Luke vom Kinderzimmer erreichbar ist.

Geheizt wird mit einer moderne Flüssiggas-Anlage (2010) mit Außentank. Die Heizung ist per Telefon steuerbar, kann z.B. einen Tag vor Anreise mit einem Anruf gestartet werden. Bad und Flur haben eine Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer gibt es einen zusätzlichen Kaminofen. Ein Energieausweis (mit Energiekennwert unter 150 kWh/m<sup>2</sup>a) liegt vor. Das Abwasser wird per Sammelgrube aufgefangen und regelmäßig abgefahren. Das Gartenwasser wird über einen Tiefbrunnen gefördert.

Der Verkauf erfolgt inklusive der komplette Einbauküche mit Möbel und elektrischen Geräten, inklusive der komplette Möblierung der sonstigen Wohnräume, einschließlich aller elektrischer Geräte (außer Bose-Anlage), inklusive der kompletten Ausstattung (außer persönlichen Sachen) und inklusive aller Gartengeräte.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus noch ein Gartengeräteschuppen aus Metall und ein unsanftlicher alter Holzschuppen (zur Brennholzlagerung) mit Asbestdachdeckung. Entweder entscheidet man sich für den Abriss oder man bevorzugt die Beantragung eines Umbaus in eine Garage o.ä.

Wer sein eigenes ruhiges grünes Domizil im Seenland, nur wenige Schritte vom Wasser entfernt, sucht - komplett ausgestattet und bezugsfrei - der wird hier sein Glück finden.

**Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde**

## **Tutto sulla posizione**

Die Gemeinde Wokuhl-Dabelow (ca. 600 Einwohner) liegt im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte im Süden Mecklenburg-Vorpommerns an der Grenze zur Uckermark (Land Brandenburg) und zum Landkreis Oberhavel (Land Brandenburg). Die Gemeinde wird vom Amt Neustrelitz-Land mit Sitz in der nicht amtsangehörigen Stadt Neustrelitz verwaltet. Das Gemeindegebiet befindet sich im Müritz-Nationalpark und dem Naturpark Feldberger Seenlandschaft.

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich am Waldrand im kleinen Ortsteil Herzwolde am Nordende des Lutowsees. In der Nähe des benachbarten Ortsteiles Comthurey befand sich seit dem Ende des 13. Jahrhunderts die Komturei Gardow. Diese wurde im Jahr 1648 säkularisiert. Der Ort Gardow selbst wurde schon im Jahr 1548 wüst genannt. In der Zeit des NS-Staates (1934–1944) befand sich in Comthurey ein Versuchsgut für „Dynamisch-biologische Landwirtschaft“ unter der Leitung von Oswald Pohl.

Die Gemeinde Wokuhl-Dabelow liegt etwa sechs Kilometer östlich der Bundesstraße 96 (Berlin–Stralsund) und der Bahnstrecke Berlin–Stralsund. Von Strelitz-Alt bzw. Godendorf-Düsterförde aus führen kleinere Landstraßen nach Wokuhl-Dabelow. Die Anbindung an Neustrelitz bzw. Strelitz-Alt wird unter der Woche mit den Linienbussen der MVVG sichergestellt (Buslinie 639). In den Schulferien ist das Angebot auf einzelne Wochentage beschränkt.

Der Landkreis ist geprägt durch die Landschaften der Mecklenburgischen Schweiz, mit dem Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und der namensgebenden Mecklenburgischen Seenplatte mit dem Müritz-Nationalpark. Die meisten der Seen sind durch natürliche oder künstliche Kanäle miteinander verbunden. Die Wirtschaft des Landkreises wird stark durch den Tourismus sowie verschiedene meist mittelständische Unternehmen geprägt. Die Region Mecklenburger Seenland gehört neben den Inseln Rügen und Usedom sowie der mecklenburgischen Ostseeküste zu den tragenden Urlaubsregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

**Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde**

## Ulteriori informazioni

Energieausweis Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am

04.09.2020

Energieausweis gültig bis

03.09.2030

Endenergiebedarf 147,30 kwh/a

Energieeffizienzklasse E

wesentlicher Energieträger Flüssiggas

Baujahr lt. Energieausweis 1987

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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.

**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.**

**Codice oggetto: 26472029 - 17237 Wokuhl-Dabelow OT Herzwolde**

## **Partner di contatto**

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

**Richard Schröder**

---

**Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg**

**Tel.: +49 395 – 36 14 75 75**

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

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

---

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