



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **348.000,00 EUR**

## Einfamilienhaus mit Seeblick in Gutow

### Platz für Ihre Notizen

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

### Ihr Ansprechpartner



**Frau Luisa Lichtner**

Tel.: 03843 / 776622

E-Mail: [luisa.lichtner@immobilien-ehlers.de](mailto:luisa.lichtner@immobilien-ehlers.de)

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

### Eckdaten

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Objekttyp:              | Haus              |
| Baujahr:                | 1991              |
| Balkon/Terrasse:        | Ja                |
| Keller:                 | Ja                |
| Gäste-WC:               | Ja                |
| Preis:                  | 348.000,00 €      |
| Käuferprovision:        | 3.57% inkl. MwSt. |
| Wohnfläche:             | 150,00 m²         |
| Grundstücksfläche:      | 996,00 m²         |
| Anzahl der Stellplätze: | 2                 |
| Anzahl der Zimmer:      | 5                 |

### Energieausweis

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp:                  | Bedarfsausweis    |
| Baujahr:                            | 1991              |
| Verfügbarkeit des Energieausweises: | liegt vor         |
| Energieeffizienzklasse:             | D                 |
| Endenergiebedarf:                   | 129,70 kWh/(m²·a) |
| Wesentlicher Energieträger:         | Öl                |

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

## Beschreibung

Inmitten der reizvollen Landschaft der Mecklenburgischen Seenplatte befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Gutow, nur wenige Minuten südwestlich von Güstrow. Die Umgebung wird von drei malerischen Seen – dem Parumer See, dem Sumpfsee und dem Insee – geprägt und bietet eine einmalige Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. Trotz der naturnahen Lage erreichen Sie Güstrow mit dem Auto in nur etwa fünf Minuten. Besonders attraktiv ist zudem der schöne Radweg von Gutow nach Güstrow, der eine angenehme und naturnahe Verbindung in die Stadt bietet. Dort finden Sie sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärztezentren sowie vielfältige kulturelle Angebote wie Theater, Kino und Museen. Auch die Großstädte Rostock und Schwerin sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unter einer Stunde erreichbar.

Das im Jahr 1991 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche mit direktem Terrassenzugang, ein Büro, ein Gäste-WC sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Ein Wintergarten sorgt zusätzlich für ein helles und angenehmes Wohnambiente.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet auch hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben praktischen Abstellräumen stehen Ihnen eine Werkstatt sowie eine Sauna mit Dusche zur Verfügung. Die Garage ist ebenfalls im Kellergeschoss integriert. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sowie teilweise auch im Keller, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Baujahr 1991, deren Brenner im Jahr 2024 erneuert wurde. Die Sanitäranlagen wurden 2004 modernisiert, die Fenster im Wintergarten stammen aus dem Jahr 2006. Zudem ist ein Glasfaseranschluss vorhanden, was zeitgemäßes und schnelles Internet ermöglicht. Eine Photovoltaikanlage ohne Speicher ergänzt die technische Ausstattung.

Das großzügige Eckgrundstück mit einer Fläche von 996 m<sup>2</sup> befindet sich am Ortsrand und bietet einen herrlichen Blick auf den Sumpfsee. Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet und umfassen unter anderem einen kleinen Teich, ein Gewächshaus sowie einen Schuppen für Gartengeräte. Ein Doppelcarport rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Immobilie für Familien oder Naturliebhaber, die ruhiges Wohnen in einer der schönsten Regionen Mecklenburg-Vorpommerns mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur verbinden möchten.

## interne Nummer

Interne Nr.: 26-14 P

## Eindrücke



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

## Eindrücke



Ankleidezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

## Eindrücke



Galerie



Galerie



Küche



Bad

## Eindrücke



Gäste-WC



Eingangsbereich



Spitzboden



Sauna

## Eindrücke



Waschkeller



Garage



Hausansicht hinten



Terrasse

## Eindrücke



Terrasse



Gewächshaus



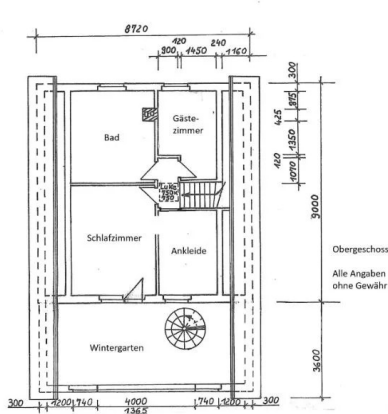
Teich



Grundstück



## Eindrücke



Grundriss Obergeschoss

## Anbieterdaten

ImmobilienBüro Ehlers

Inh. Lars Ehlers

Gleviner Straße 33

18273 Güstrow

Telefon: 03843-776622

Fax: 03843-776621

E-Mail: [info@immobilien-ehlers.de](mailto:info@immobilien-ehlers.de)

Web: [www.immobilien-ehlers.de](http://www.immobilien-ehlers.de)

**Bürozeiten:** Montag bis Donnerstag 09:00 - 17:00 Uhr, Freitag 09:00 - 15:00 Uhr, oder nach Absprache

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Das ImmobilienBüro Ehlers ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt das ImmobilienBüro Ehlers grundsätzlich nicht teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://www.ombudsmann-immobilien.net>.

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landkreis Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow

USt-IdNr.: DE227038229

Rechtsform: Einzelunternehmen

Inhaber: Lars Ehlers

Inhaltlich verantwortlich gem. §55 Abs. 2 RStV: Lars Ehlers