



Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur
Schlüsselübergabe!

Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **348.000,00 EUR**

Modernes Einfamilienhaus in Warnow

Platz für Ihre Notizen

Ihr Ansprechpartner



Frau Luisa Lichtner

Tel.: 03843 / 776622

E-Mail: luisa.lichtner@immobilien-ehlers.de

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

Eckdaten

Objekttyp:	Haus
Baujahr:	1950
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Keller:	Ja
Garten:	Ja
Preis:	348.000,00 €
Käuferprovision:	3.57% inkl. MwSt.
Wohnfläche:	135,00 m²
Grundstücksfläche:	2.485,00 m²
Anzahl der Stellplätze:	2
Anzahl der Zimmer:	4

Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Baujahr:	1950
Verfügbarkeit des Energieausweises:	liegt vor
Energieeffizienzklasse:	F
Endenergiebedarf:	194,50 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger:	Gas

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Beschreibung

Die Gemeinde Warnow liegt im Westen des Landkreises Rostock und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit Wäldern, Seen und Feldern bietet der Ort ideale Voraussetzungen für alle, die Erholung und Lebensqualität im Grünen schätzen. Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Warnow-Mildenitz-Durchbruchtal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Die Ostseeküste ist in etwa 45 Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der rund zehn Fahrminuten entfernten Stadt Bützow. Familien profitieren zudem von einem Kindergarten sowie einer Grund- und Realschule direkt im Ort.

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1950 erbaut und im Jahr 2019 umfassend saniert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem die Elektrik, die Heizungsanlage, sämtliche Sanitärinstallationen sowie der komplette Innenausbau erneuert. Eine im Haus installierte Entkalkungsanlage sorgt für aufbereitetes Wasser und trägt zum Schutz von Leitungen und Haushaltsgeräten bei. Das Haus präsentiert sich heute in einem modernen und gepflegten Zustand und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² ein komfortables Zuhause für die ganze Familie.

Bereits die einladende Veranda empfängt Sie und führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große, helle Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, eine Küche mit Einbauküche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche.

Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sowie eine praktische Abstellkammer. Ergänzt wird das Platzangebot durch den Keller, der wertvollen Stauraum bietet.

Das ca. 2.485 m² große Grundstück bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und Gartenliebhaber. Ob Spielen mit den Kindern, Gemüseanbau oder gemütliche Stunden im Freien – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt.

Ein Gewächshaus bieten ideale Voraussetzungen für Hobbygärtner. In einem Nebengebäude befinden sich eine Garage, eine Werkstatt sowie ein Hobbyraum, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und das attraktive Gesamtangebot dieser Immobilie perfekt ergänzen.

interne Nummer

Interne Nr.: 26-25 P

Eindrücke



Hausansicht



Wohnbereich



Essbereich



Schlafzimmer

Eindrücke



Zimmer 1



Zimmer 2



Küche



Bad

Eindrücke



Bad



Eingangsbereich



Flur



Abstellraum/Heizung

Eindrücke



Keller



Hausansicht vorne



Hausansicht seitlich



Hausansicht hinten

Eindrücke



Schuppen/Garage



Schuppen



Grundstück



Grundstück

Eindrücke



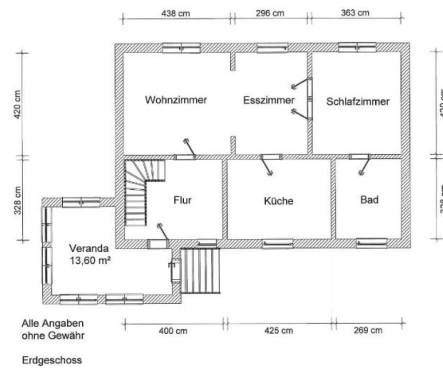
Garage



Werkstatt

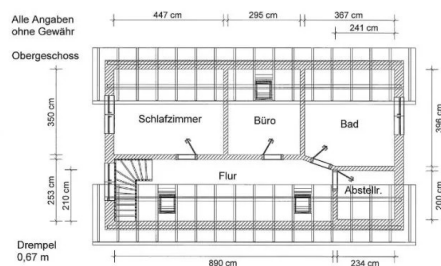


Hobbyraum



Grundriss Erdgeschoss

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

Web: 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