



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **115.000,00 EUR**

## Charmante Eigentumswohnung im historischen Gutshaus Hoppenrade

### 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:

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

Eckdaten

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Objekttyp:              | Wohnung           |
| Baujahr:                | 1850              |
| Keller:                 | Ja                |
| Preis:                  | 115.000,00 €      |
| Käuferprovision:        | 3.57% inkl. MwSt. |
| Wohnfläche:             | 72,00 m²          |
| Anzahl der Stellplätze: | 1                 |
| Anzahl der Zimmer:      | 2                 |

Energieausweis

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Baujahr:                            | 1850                |
| Verfügbarkeit des Energieausweises: | wird nicht benötigt |

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

## Beschreibung

Willkommen im Gutshaus Hoppenrade – einem außergewöhnlichen Wohnensemble mit historischem Charakter in traumhafter Naturlage. Eingebettet in eine ruhige, malerische Landschaft liegt das Anwesen auf einem rund drei Hektar großen Grundstück, das unmittelbar an ein Naturschutzgebiet grenzt. Hinter dem repräsentativen Herrenhaus öffnen sich Parkflächen, Waldbereiche, ein Flusslauf sowie weitläufige Felder, die zu Spaziergängen und erholsamen Stunden im Grünen einladen. Im Zuge einer umfassenden und liebevollen Sanierung durch eine Eigentümergemeinschaft entstanden hier stilvolle Wohnungen, die historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Die angebotene Eigentumswohnung verfügt über ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Zwei gut geschnittene Zimmer sowie eine zusätzliche Galeriefläche schaffen ein großzügiges Wohngefühl und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die vollständig mit Lehm verarbeiteten Wände, die ein einzigartiges, natürliches Raumgefühl schaffen und zu einem angenehmen Wohnklima beitragen. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in den Wohnbereich ein, während das Badezimmer mit Badewanne Raum für entspannte Momente bietet.

Beheizt wird das Gutshaus über eine Gaszentralheizung. Die Heizkörper in der Wohnung wurden dezent in die Wand integriert und unterstreichen so das harmonische Erscheinungsbild der Räume. Ergänzend sorgt ein Kaminofen in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz. Zusätzlich steht direkt auf der Etage der Wohnung ein weiterer Abstellraum zur Verfügung, der sich ideal als praktische Nutz- oder Staufläche eignet. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Die Immobilie wird vermietet übergeben und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 7.200 €. Damit eignet sie sich besonders für Kapitalanleger, die Wert auf eine stabile, langfristige Investition in außergewöhnlicher Lage legen.

Ein Energieausweis wird nicht benötigt, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

## interne Nummer

Interne Nr.: 25-505 P

## Eindrücke



Hausansicht



Wohnbereich



Schlafzimmer



Essbereich

## Eindrücke



Küche



Galerie



Bad



Hausansicht hinten

## Eindrücke



Grundstück/Park



Parkplatz

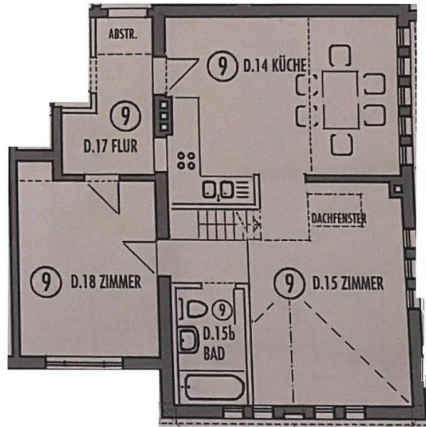


Hausflur



Waschkeller

## Eindrücke



Grundriss

## 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