



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **148.000,00 EUR**

## Eigentumswohnung in begehrter Lage von Güstrow

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:              | Wohnung               |
| Etage:                  | 1                     |
| Baujahr:                | 1933                  |
| Frei ab:                | nach Absprache        |
| Garten:                 | Ja                    |
| Preis:                  | 148.000,00 €          |
| Provisionshinweis:      | Keine Käuferprovision |
| Wohnfläche:             | 86,00 m²              |
| Anzahl der Stellplätze: | 1                     |
| Anzahl der Zimmer:      | 4                     |

### Energieausweis

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp:                  | Bedarfsausweis    |
| Baujahr:                            | 1933              |
| Verfügbarkeit des Energieausweises: | liegt vor         |
| Energieeffizienzklasse:             | F                 |
| Endenergiebedarf:                   | 188,60 kWh/(m²·a) |
| Wesentlicher Energieträger:         | Gas               |

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

## Beschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in beliebter und gewachsener Wohnlage von Güstrow, einer charmanten Barlachstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns. Güstrow überzeugt durch seine historische Altstadt mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, das Schloss Güstrow, zahlreiche Seen in unmittelbarer Umgebung sowie eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und einer guten Verkehrsanbindung nach Rostock und in die umliegenden Regionen. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und erfreut sich sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern großer Beliebtheit.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Zweifamilienhaushälfte aus dem Baujahr 1933. Das Gebäude wurde im Jahr 1995 umfassend saniert, die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2000. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> und bietet mit vier Zimmern, Küche und Bad ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Ergänzend steht ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss mit ca. 9 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das sich hervorragend als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer eignet. Zwei Kellerräume bieten praktische Abstellmöglichkeiten, ebenso ein kleiner Abstellraum auf dem Dachboden. Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende Grundstücksanteil, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und die Attraktivität der Immobilie nochmals steigert.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass Käufer entsprechende Modernisierungsmaßnahmen einplanen sollten. Dies eröffnet jedoch zugleich die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu gestalten und aufzuwerten.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Eigentumswohnung mit viel Potenzial in gefragter Lage von Güstrow – ideal für Käufer, die den Charme eines Altbaus schätzen und sich ihren Wohntraum durch gezielte Sanierung verwirklichen möchten.

## interne Nummer

Interne Nr.: 26-502 P

## Eindrücke



Hausansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

## Eindrücke



Zimmer



Küche



Bad



Flur

## Eindrücke



Zimmer Dachboden



Dachbodenabteil



Hausflur



Keller

### Eindrücke



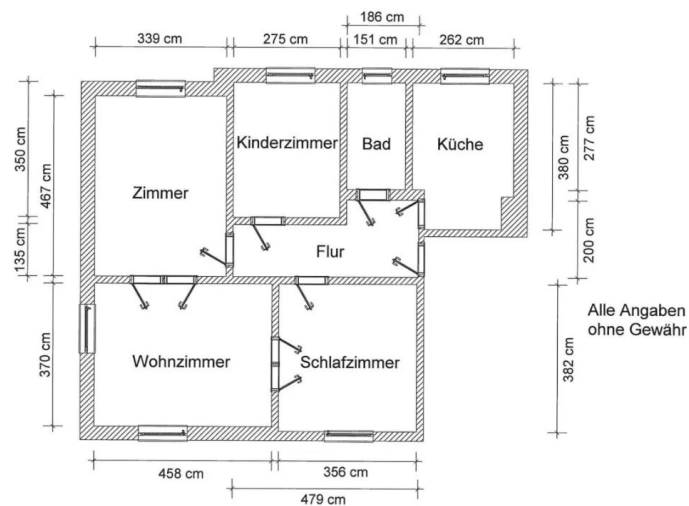
Keller



Hausansicht hinten

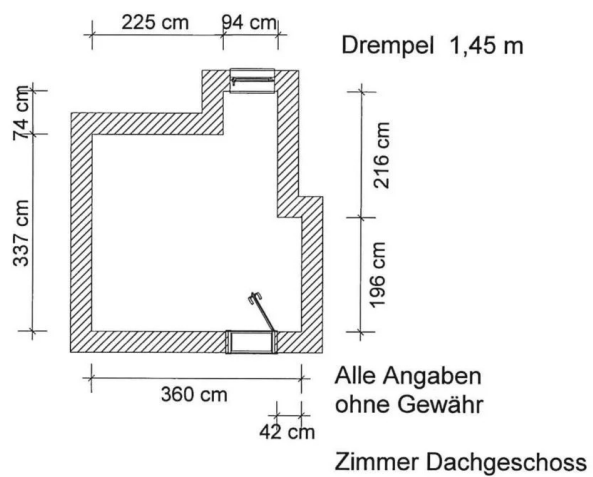


Grundstück



Grundriss

## Eindrücke



### Zimmer Dachboden

## 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