

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **238.000,00 EUR**

## Güstrower Immobilie mit Potential für kreative Nutzungsideen

Platz für Ihre Notizen


Ihr Ansprechpartner



**Frau Luisa Lichtner**

Tel.: +49 3843 776622

Fax: +49 3843 776621

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

### Daten im Überblick

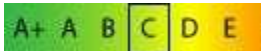
Online-Nr:	10127159
Kauf/Miete:	Kauf
Typ:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	238.000,00 EUR
Zzgl. Käuferprovision:	3.57% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

### Flächen/Räume

Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Grundstück:	560,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Frei ab:	nach Absprache

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

### Energiepass

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart:	Wohngebäude
Endenergiebedarf:	92.9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	
Energieträger:	Erdgas
Baujahr lt. Energieausweis:	1865

## Beschreibung

Die Stadt Güstrow mit ihren ca. 30.000 Einwohnern befindet sich im Herzen von Mecklenburg. Umgeben von Wiesen und Seen bieten sich ideale Bedingungen für Freizeit und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe. Kino, Theater und weitere kulturelle Angebote im Stadtzentrum können mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden. Die Großstädte Rostock und Schwerin sind mit Bus, Bahn oder Auto schnell erreichbar. Diese historische Immobilie, erbaut im Jahr 1865, befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Güstrow. Die großzügige Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich zwei kleine Wohneinheiten. Die erste Einheit, mit ca. 31 m<sup>2</sup>, verfügt über ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die zweite Einheit, die etwa 45 m<sup>2</sup> groß ist, bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Das Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>, besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer, ein Kaminzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, eine gut ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer. Diese Immobilie bietet sich optimal als Einfamilienhaus an, wahlweise auch mit der Möglichkeit einer Einliegerwohnung. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht es alternativ, das Haus als Dreifamilienhaus zu nutzen. Das Konzept des Mehrgenerationenwohnens kann hier aufgrund der geschickten Raumaufteilung ebenfalls seinen idealen Raum finden. Die Immobilie erfuhr eine umfassende Sanierung und Modernisierung im Jahr 1993/94. Dabei wurden vor allem Dach, Fassade, Dachentwässerung, Fenster, Heizung und Elektroinstallation erneuert. Im Jahr 2020 wurden wiederholt umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt, unter anderem mit der Erneuerung des Daches und einer Neugestaltung der Fassade. Die jüngste Modernisierung fand 2023 im Badezimmer des Obergeschosses statt. Ein Teil der Immobilie ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung der Immobilie erfolgt mittels Erdgas. Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2014. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 560 m<sup>2</sup> und präsentiert sich mit einem idyllischen Teich und einem gepflegten Garten. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen und erholsame Stunden im Freien zu verbringen – die Terrasse am Gartenhaus steht dabei als zusätzlicher Rückzugsort zur Verfügung.

## Eindrücke



Hausansicht



Wohnzimmer Erdgeschoss



Hobbyraum Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Bad Erdgeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Kaminecke

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



offener Wohnbereich



Küche Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Hausansicht hinten



Garten

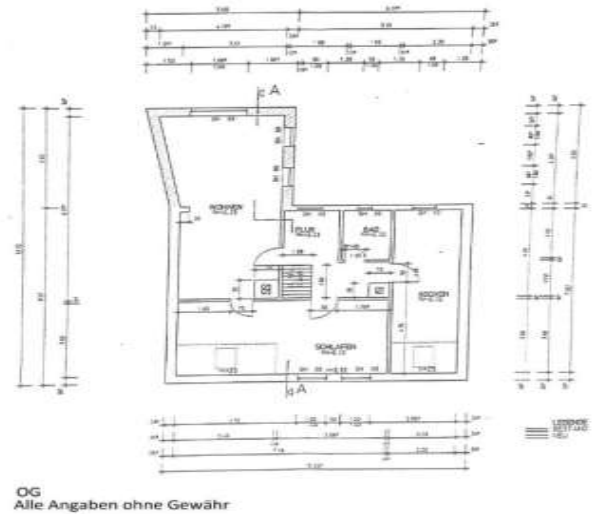
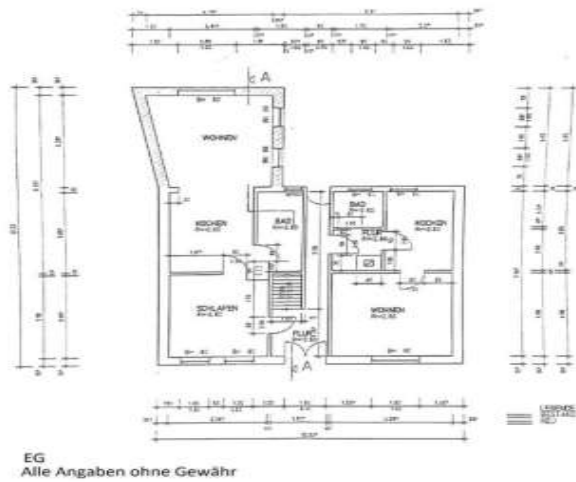


Garten/Teich



Schuppen

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

## 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:** Mo bis Do 9.00 - 17.00 Uhr, Fr 9.00 - 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: Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung durch den 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