



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **224.000,00 EUR**

## Neubauprojekt !! Eigentumswohnungen in Güstrow-Dettmannsdorf

Platz für Ihre Notizen


Ihr Ansprechpartner



**Herr Lars Ehlers**

Tel.: +49 3843 776622

Fax: +49 3843 776621

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

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

### Daten im Überblick

Online-Nr.: 10127580

Kauf/Miete: Kauf

Typ: Wohnung

Kaufpreis: 224.000,00 EUR

Courage: Keine Käuferprovision

### Flächen/Räume

Wohnfläche: 54,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etagen: 4

Stellplätze: 1

Balkone: 1

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

### Energiepass

Ausweisart: Energiebedarfssausweis

Gebäudeart: Wohngebäude

Endenergiebedarf: 8.9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse:  A+ A B C D E F G H

Energieträger: Erdwärme

Baujahr lt. Energieausweis: 2025

## Beschreibung

Das neue Baugebiet entsteht in Güstrow-Dettmannsdorf im Straßeneck Lange Stege / Prahmstraße. Der Bauträger errichtet fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen in moderner Ausstattung und gefragter Wohnlage. Die Innenstadt ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnungen in den Häuser 1, 2, 4 und 5 sind bereits an Investoren verkauft und werden über unser Büro vermietet. Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen befinden im Haus 3 und bieten verschiedene Wohnungsgrößen. Das Haus 3 beinhaltet drei 2-Raum Wohnungen mit ca. 55 m<sup>2</sup>, sechs 3-Raum Wohnungen mit ca. 85 m<sup>2</sup> und zwei 4-Raum Wohnungen mit ca. 122 m<sup>2</sup>. Die hier angebotene Wohnung mit Balkon & Fahrstuhl befindet sich im 2.OG (süd). Alle anderen Wohnungen im Haus sind bereits verkauft. Die modernen Raumauflösungen der Wohnungen bilden eine Basis für individuelle Einrichtungsideen. Balkone und Terrassen, große Fensterelemente und Grünflächen erschaffen hier eine freundliche Wohnatmosphäre mit viel Leichtigkeit. Alle Etagen sind mit einem Fahrstuhl erreichbar. PKW-Stellplätze (auf Wunsch mit E-Anschluss) und Schuppen für Fahrräder sind zu jedem Haus geplant. Das Haus wird mittels Erdwärme und Solarunterstützung beheizt. Durch die hervorragende Wohnlage lässt sich je nach Wohnungsgröße eine Kaltmiete zwischen 13,00 €/m<sup>2</sup> und 14,00 €/m<sup>2</sup> erzielen und macht daher einen Kauf auch für Kapitalanleger interessant. Die Erdarbeiten im Baugebiet haben bereits begonnen. Die Fertigstellung der Eigentumswohnungen ist zum Ende des Jahres 2026 geplant. Die frühzeitige Vermarktung ermöglicht Ihnen Planungssicherheit bei der Veränderung Ihrer Wohnsituation auch in Bezug auf Ihre derzeitige Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen dabei unterstützend zur Seite, um eine optimale Lösung für Ihre Bedürfnisse zu finden. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein Exposé mit den Eckdaten und Grundrissen zu. Besichtigungen sind nach Rücksprache im identischen Nachbarhaus möglich.

## Eindrücke



Straßenansicht



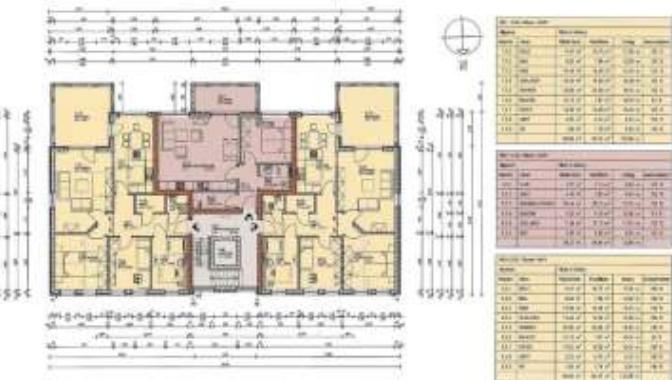
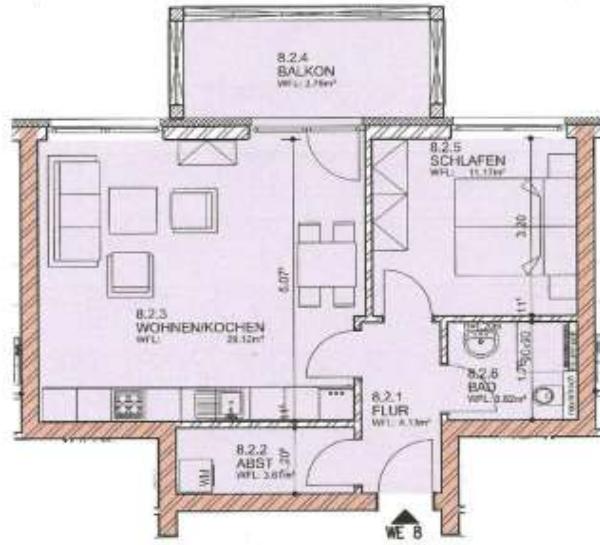
Südansicht



Draufsicht



Lageplan



Grundriss 2.0G

### 2-Raum Wohnung

WFL: 54,61 m²

Einzelgrundriss

## 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.immobiliens-ehlers.de](http://www.immobiliens-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 Verbraucherbandes 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