

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **298.000,00 EUR**

## Charmantes Ensemble in Serrahn: Zur Vermietung oder Selbstnutzung

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:             | 12285019                          |
| Kauf/Miete:            | Kauf                              |
| Typ:                   | Mehrfamilienhaus                  |
| Kaufpreis:             | 298.000,00 EUR                    |
| Zzgl. Käuferprovision: | 7.14% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |

### Flächen/Räume

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Wohnfläche:   | 221,56 m <sup>2</sup>   |
| Grundstück:   | 3.200,00 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche: | 221,56 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:       | 5                       |
| Garagen:      | 1                       |
| Stellplätze:  | 5                       |
| Terrassen:    | 2                       |

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

### Energiepass

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Ausweisart:                 | Energieverbrauchsausweis     |
| Gebäudeart:                 | Wohngebäude                  |
| Energieeffizienzklasse:     | C                            |
| Energieverbrauch:           | 77.1 kWh/(m <sup>2</sup> -a) |
| Energieträger:              | Erdgas                       |
| Baujahr lt. Energieausweis: | 1890                         |

## Beschreibung

Das Gebäudeensemble in Serrahn bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit in einer ruhigen und naturverbundenen Lage. Serrahn zeichnet sich durch seine idyllische Atmosphäre aus, während gleichzeitig eine gute Anbindung an umliegende Städte gewährleistet ist. Das Gebäudeensemble in Serrahn besteht aus einer Doppelhaushälfte mit drei vermieteten Wohneinheiten. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein separater Bungalow, der ebenfalls vermietet ist. Die erste Wohneinheit in der Doppelhaushälfte bietet auf ca. 137,95 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnraum über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein offenes Wohnzimmer mit Küche und Zugang zur Terrasse, ein Gästezimmer sowie ein Bad mit Dusche. Das Obergeschoss umfasst vier Schlafzimmer, ein weiteres Bad mit Dusche und Wanne sowie einen Abstellraum. Besonders hervorzuheben sind der große Wärmeofen und das charmante Balkenfachwerk. Diese Wohnung eignet sich ideal für Selbstnutzer, die viel Platz und eine naturnahe, gemütliche Wohnatmosphäre suchen. Die zweite Wohnung umfasst ca. 27,81 m<sup>2</sup> und die dritte Wohnung misst ca. 24,95 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen sind vom Schnitt her ähnlich und bieten einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich, ein Bad mit Dusche sowie eine separate Küche. Sie überzeugen trotz ihrer kompakten Größe durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Bungalow auf dem Grundstück hat ca. 30,85 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls vermietet. Der offene Wohnbereich umfasst einen abgegrenzten Schlafbereich, eine Küche sowie ein Bad mit Dusche. Ein Kaminofen sorgt für behagliche Wärme. Das Gebäude wurde 2001 bis auf die Außenmauern komplett saniert, die Heizungsanlage wurde 2022 erneuert und befindet sich im Dachboden. Die gesamte Ausstattung ist charmant und funktional, was den Wohnkomfort in jeder Einheit erhöht. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 3.200 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Erbbaupachtgrundstück, dessen jährliche Pacht bei 856,24 € liegt. Zusätzlich gibt es auf dem Grundstück ein Schuppengebäude mit Abstellmöglichkeiten für die Mieter. Eine Garage mit Doppelcarport sorgt für ausreichend Stellplatzmöglichkeiten. Besonders erwähnenswert ist die Haselnussplantage, die dem Grundstück Charakter verleiht und zu einer nachhaltigen Nutzung beiträgt. Für Selbstnutzer bietet dieses Ensemble eine attraktive Möglichkeit, die erste Wohneinheit mit 137,95 m<sup>2</sup> zu genießen und gleichzeitig von jährlichen Mieteinnahmen von ca. 7.200 € durch die anderen Einheiten zu profitieren. Alternativ könnte das gesamte Ensemble vermietet werden, was zu jährlichen Mieteinnahmen von ca. 17.160 € führen würde. Egal ob Sie sich für die Selbstnutzung oder die vollständige Vermietung entscheiden – dieses Objekt bietet in einer ruhigen, naturnahen Umgebung sowohl attraktiven Wohnkomfort als auch eine lukrative Einkommensquelle.

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

## Eindrücke



Hausansicht seitlich



Hausansicht hinten



Whg. 1 Wohnzimmer



Whg. 2 Essbereich

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Whg. 1 Küche



Whg. 1 Küche



Whg.1 Ofen



Whg. 1 Impression

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



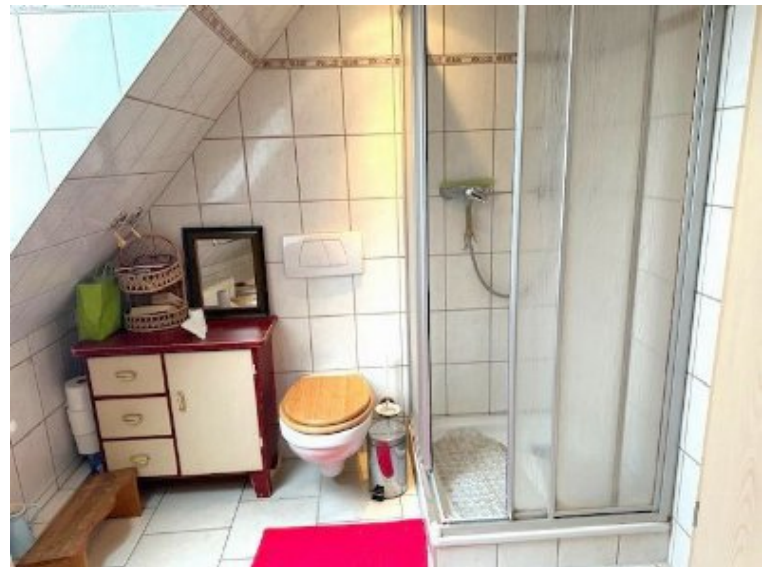
Whg. 1 Flur



Whg. 1 Treppe/ Flur



Whg. 1 Bad



Whg. 1 Bad

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Whg. 1 Eingangsbereich



Whg. 3 Wohn- & Schlafzimmer



Whg. 3 Küche



Whg. 3 Bad

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Bungalow



Bungalow



Grundstück/ Bungalow



Bungalow Wohnbereich

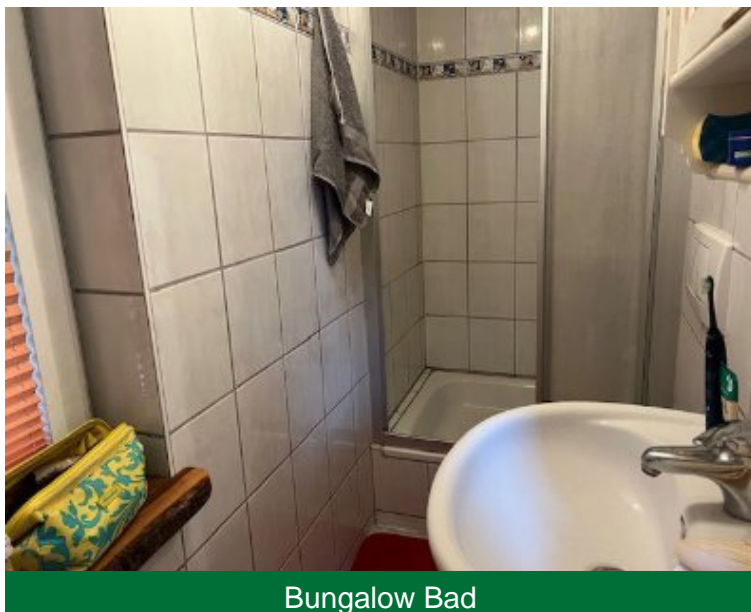
Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Bungalow Wohnbereich



Bungalow Küche



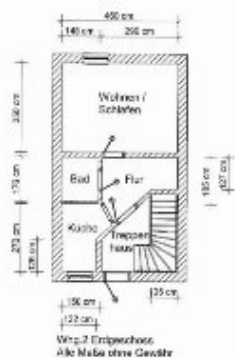
Bungalow Bad



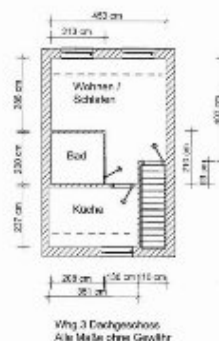
Bungalow Terrasse



Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Grundriss Whg. 2



Grundriss Whg. 3



Grundriss Bungalow

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