

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **238.000,00 EUR**

## Doppelhaushälfte in Güstrow

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:	12411576
Kauf/Miete:	Kauf
Typ:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	238.000,00 EUR
Zzgl. Käuferprovision:	3.57% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

### Flächen/Räume

Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Grundstück:	360,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Garagen:	1
Stellplätze:	2
Terrassen:	1
Frei ab:	nach Absprache

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

### Energiepass

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart:	Wohngebäude
Energieeffizienzklasse:	D
Endenergiebedarf:	128.5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieträger:	Fernwärme
Baujahr lt. Energieausweis:	2003

## Beschreibung

Güstrow, die traditionsreiche Barlachstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns, zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur aus. Das beeindruckende Schloss Güstrow, zahlreiche kulturelle Einrichtungen, weitläufige Grünanlagen sowie vielfältige Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten prägen das Stadtbild. Dank der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Ostsee verbindet Güstrow urbanes Leben mit naturnahem Wohnen auf ideale Weise.

Die im Jahr 2003 errichtete Doppelhaushälfte steht auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen, nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Grundstück und bietet mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, praktischer Raumaufteilung und einem attraktiven Außenbereich schafft beste Voraussetzungen für ein angenehmes und langfristig komfortables Wohnen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und den gemütlichen Kamin eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert und zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick ins Freie bietet. Aufgrund der Raumgröße besteht zudem die Möglichkeit, das Wohnzimmer bei Bedarf zu teilen und ein zusätzliches fünftes Zimmer zu schaffen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, eine funktional geschnittene Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und komfortabler Fußbodenheizung. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht auch ein weitgehend ebenerdiges Wohnen.

Das Obergeschoss begeistert mit einer offenen Galerie, die dem Haus einen besonderen Charakter verleiht und sich ideal als Arbeits-, Lese- oder Spielbereich nutzen lässt. Darüber hinaus stehen hier zwei weitere Zimmer sowie eine praktische Abstellkammer zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Eine gemütliche Sitzecke lädt zum Verweilen im Freien ein. Zusätzlich stehen ein Schuppen für Gartengeräte und Fahrräder sowie ein ursprünglich als Carport errichteter und inzwischen geschlossener Stellplatz zur Verfügung, der heute als Garage genutzt wird.

Ein weiterer Pluspunkt ist die auf dem Dach installierte Solaranlage, die zur Unterstützung der Energieversorgung beiträgt. Ein Stromspeicher ist derzeit nicht vorhanden.

Diese Doppelhaushälfte vereint Wohnkomfort, Flexibilität, eine begehrte Lage und bietet beste Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes Zuhause.

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

## Eindrücke



Hausansicht



Wohnzimmer



Kamin



Schlafzimmer

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Zimmer 1



Zimmer 2



Galerie



Küche

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Bad



Flur



Flur



Flur

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Hausansicht/Garage



Hausansicht hinten



Terrasse



Wintergarten

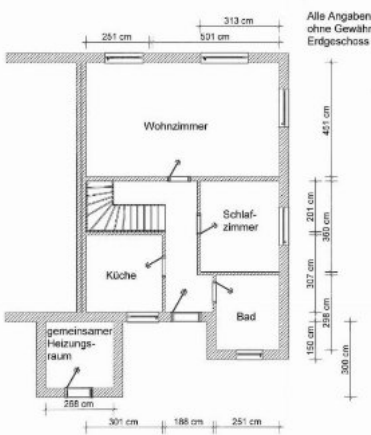
Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



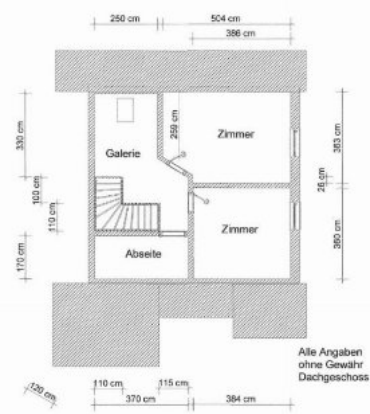
Grundstück



Grundstück



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