



Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur
Schlüsselübergabe!

Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **328.000,00 EUR**

Einfamilienhaus mit Gewerbeanbau in Diekhof

Platz für Ihre Notizen

Ihr Ansprechpartner



Herr Lars Ehlers

Tel.: +49 3843 776622

Fax: +49 3843 776621

E-Mail: info@immobilien-ehlers.de

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

Daten im Überblick

Online-Nr:	12412576
Kauf/Miete:	Kauf
Typ:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	328.000,00 EUR
Zzgl. Käuferprovision:	3.57% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Flächen/Räume

Wohnfläche:	130,00 m²
Grundstück:	762,00 m²
Zimmer:	6
Garagen:	1
Stellplätze:	2
Terrassen:	1
Frei ab:	nach Absprache

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Energiepass

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart:	Wohngebäude
Energieeffizienzklasse:	G
Endenergiebedarf:	238.9 kWh/(m²·a)
Energieträger:	Erdgas
Baujahr lt. Energieausweis:	1990

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Gewerbeanbau befindet sich in ruhiger Wohnlage von Diekhof, einem Ortsteil der Stadt Laage im Landkreis Rostock. Das Wohnhaus wurde 1990 errichtet und 1996 um einen Gewerbeanbau erweitert. Die naturnahe Lage überzeugt zugleich durch die gute Anbindung an die Städte Güstrow, Teterow und Rostock. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Direkt im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit Sporthalle und Sportplatz, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Das Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m² zzgl. ca. 40 m² Gewerbefläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die großzügige Diele, die sich aufgrund ihrer Größe hervorragend als einladender Essbereich nutzen lässt. Das helle Wohnzimmer sorgt mit einem Kaminofen für behagliche Wärme und geht fließend in den im Jahr 2009 errichteten Wintergarten über, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Vom Wintergarten sowie von der Diele aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche sowie ein Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere gut geschnittene Schlafzimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Im beheizten Keller befinden sich eine praktische Waschküche mit Dusche und WC, ein Vorratsraum sowie ein Zimmer, das sich flexibel als Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Fitnesszimmer nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der im Jahr 1996 errichtete Gewerbeanbau. Dieser verfügt über zwei Büroräume, eine kleine Küche, ein separates WC sowie einen Dachboden, der derzeit als Archiv genutzt wird. Dank seiner durchdachten Aufteilung eröffnet der Anbau zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Büro oder Praxis, als separater Wohnbereich für erwachsene Kinder oder zur Umgestaltung in eine Einliegerwohnung beziehungsweise ein Mehrgenerationenhaus – hier stehen Ihnen vielfältige Optionen offen.

Auch technisch wurde die Immobilie laufend gepflegt und modernisiert. Das Dach wurde im Jahr 2009 vollständig neu eingedeckt. Die Fenster stammen überwiegend aus den Jahren 1992 bis 1994 und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Elektroinstallation wurde 1994 teilweise erneuert.

Das insgesamt ca. 762 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Garage stehen ein Carport, ein Schuppen sowie ein Gewächshaus zur Verfügung und bieten viel Stauraum sowie ideale Voraussetzungen für Hobbygärtner und Heimwerker.

Eindrücke



Hausansicht



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Kinderzimmer



Küche



Bad



Bad

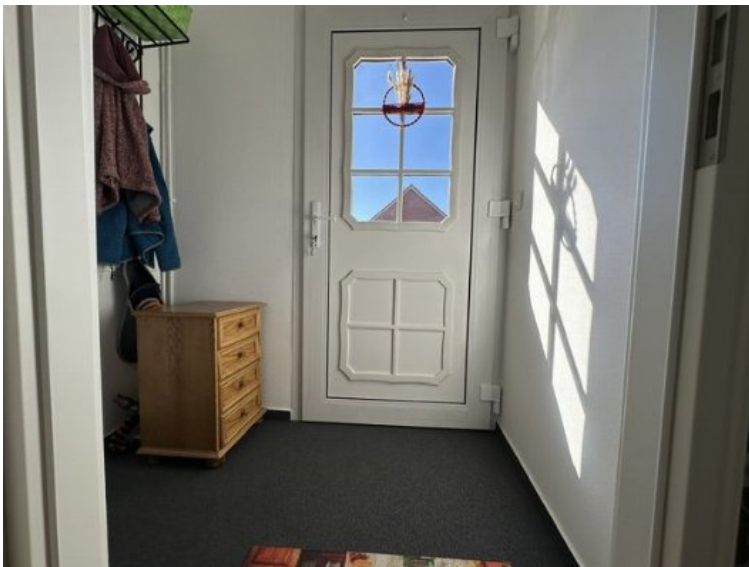
Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Diele



Diele



Eingangsbereich



Wintergarten

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Keller



Waschkeller



Gewerbe



Hausansicht

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Hausansicht hinten



Grundstück



Grundstück

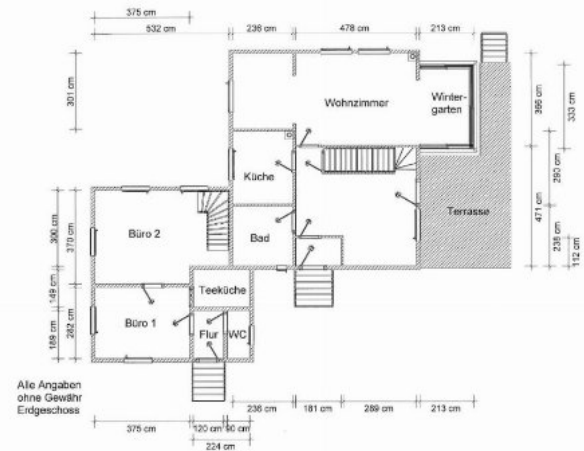


Garage

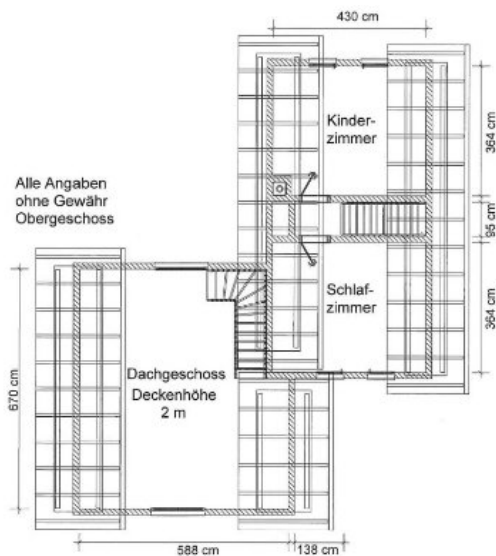
Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Sitzecke



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Anbieterdaten

IMMOBILIENBÜRO EHLERS

Inh. Lars Ehlers

Gleviner Straße 33

18273 Güstrow

Telefon: 03843 776622

Fax: 03843 776621

E-Mail: info@immobilien-ehlers.de

Web: 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