

Exposé

Einfamilienhaus in Stavenhagen

Saniertes Wohnhaus - 2 Vollgesch., Boden, Keller, große Doppelgarage, Sauna, Hof und Garten



Objekt-Nr. OM-348730

Einfamilienhaus

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Hatscher

17153 Stavenhagen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	870,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	339,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus dem ursprünglich um 1930 erbauten Zweifamilienhaus entstand 1986 ein -bis auf die Außenwände - neu errichtetes Einfamilienhaus. Dabei wurde das Gebäude u.a. nachträglich unterkellert, sowie die Außenwände zur besseren Wärmedämmung verstärkt.

Das ermöglichte eine zeitgemäße Raumaufteilung und die Ausrichtung der Wohnräume nach Süden zum Garten. Ein Satteldach mit Betonziegeln ersetzt das ehemalige Flachdach, wodurch ein zusätzliches Dachgeschoss entstand. Ein ansprechender Hauseingang und ein weiteres Zimmer mit dem Zugang zur überdachten Süd-West-Terrasse wurde durch einen Anbau verwirklicht.

Daran schließt sich ein großzügig dimensioniertes, 1986 errichtetes Gebäude an, das die

Sauna, die Waschküche, eine geräumige Doppelgarage (max. 3 PKWs), einen beheizbaren Hobby- / Sportraum sowie einen großzügigen Abstellraum für Fahrräder, Grill, Gartengeräte u. ä. beinhaltet.

Gegenüber finden Hobbygärtner, in dem zweiteiligen, beheizbaren Gewächshaus, nicht nur für Pflanzen ein wohlthuendes Klima.

Der Zuschnitt des Grundstücks und das großzügige Wohnhaus bietet reichlich Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Selbst ein Umbau zu einem Zweifamilienhaus, wie die Nutzung mit einem Gewerbe oder einer Praxis, sind denkbar und günstiger als ein Neubau.

Ausstattung

Das Haus wurde regelmäßig renoviert und modernisiert, u. a. 2011 Erneuerung beider Haustüren, 2013 Einbau 3-fach verglaster Fenster (lassen den Straßenverkehr draußen) z. T. mit Rollläden bzw. automatischem Sonnenschutz an der Südseite, 2015 Einbau einer Fußbodenheizung im EG-Bad sowie Erneuerung und Vergrößerung der Terrasse. Zuletzt erfolgte im OG der Ersatz der Innentüren sowie der Fußböden durch Kork in 3 Räumen.

Man gelangt von der Haustür in einen hellen Flur mit der Garderobe und anschließend in die Diele, die durch einen Marmorfußboden besticht. Diese großzügige Diele bietet im EG den Zugang zum 2015 sanierten Bad mit bodenebener Dusche, zum Wohnzimmer mit dem offenen, behaglichen Kamin und zur modernen Küche mit Markengeräten sowie von dort zum Esszimmer.

Über eine angenehme Holzterrasse erreicht man die Diele im 1.OG. Hier befinden sich 3 Zimmer - für Gäste/Büro, Kinder und zum Schlafen - sowie ein 2016 saniertes Bad mit Badewanne.

Die offene, gewendelte Holzterrasse führt weiter bis zum DG, wo sich ein weiteres Zimmer und ein großer, ausbaufähiger Bodenraum befinden.

Von der Diele im Erdgeschoss führt eine Treppe nach unten in den Keller-Flur, von dem aus 3 Kellerräume abgehen und die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektro, Telekom/Internet und Gas sowie die zentrale Heizung mit Brennwertkessel (2015) inklusive einer modernen Warmwasserbereitung untergebracht sind.

Neben der Nutzung als HWR und Hobby-Werkstatt gibt es noch reichlich Platz. Eine breite Außentreppe führt vom Keller direkt auf den Hof.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in der Reuterstadt

Stavenhagen, die durch den plattdeutschen Schriftsteller Fritz Reuter geprägt ist und in dessen Geburtshaus heute das Fritz Reuter Literaturmuseum die Besucher über Leben und Wirken informiert.

Zu einem weiteren Anziehungspunkt, den 1000 jährigen Ivenacker Eichen, dem Tiergehege und dem Baumwipfel - Pfad sowie dem Ivenacker See, ist es nur ein Spaziergang.

In der näheren Umgebung Stavenhagens (bis ca.30 km) bieten der Kummerower See, der Malchiner See, der Tollensesee und der größte deutsche Binnensee, die Müritz inmitten von Wiesen und Wäldern unbegrenzte Freizeitaktivitäten.

Darüber hinaus steht Mecklenburg für viele liebevoll restaurierte, sehenswerte Schlösser und Gutshäuser, u. a. das Schloss in Stavenhagen, das Kittendorfer Schloss sowie das Kummerower Schloss.

Die Wohnlage ist zentral, nahe des Stadtzentrums. Bus und Bahn, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, gemütliche Restaurants sowie mehrere Supermärkte sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung in die nächstliegenden Städte. In Stavenhagen kreuzen sich die B104 (Schwerin-Neubrandenburg) und B194 (Waren-Stralsund). Die Städte Waren (Müritz) und Neubrandenburg sind in ca. 30 Autominuten zu erreichen.

Rostock/Warnemünde mit den Ostseestränden ist in ca. 1 1/2 Stunden erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Große Doppel Garage

Exposé - Galerie



Südansicht Hof/Garten



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer / Kamin



EG Moderne, vollständige Küche

Exposé - Galerie



EG Küche / Esstisch



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Büro / Gäste



OG Kind / Büro

Exposé - Galerie



Wohnhaus mit breiter Einfahrt



EG Flur / maßgefert. Garderobe

Exposé - Galerie



EG Diele / Kellertreppe



EG Diele / Treppe

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad / Dusche



OG Diele / Treppe

Exposé - Galerie



OG Bad / Badewanne



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



KG Moderne Heizung / Werkstatt



KG Elektro

Exposé - Galerie



Hof, Garten, Gewächshaus



Terrasse

Exposé - Galerie



Sauna



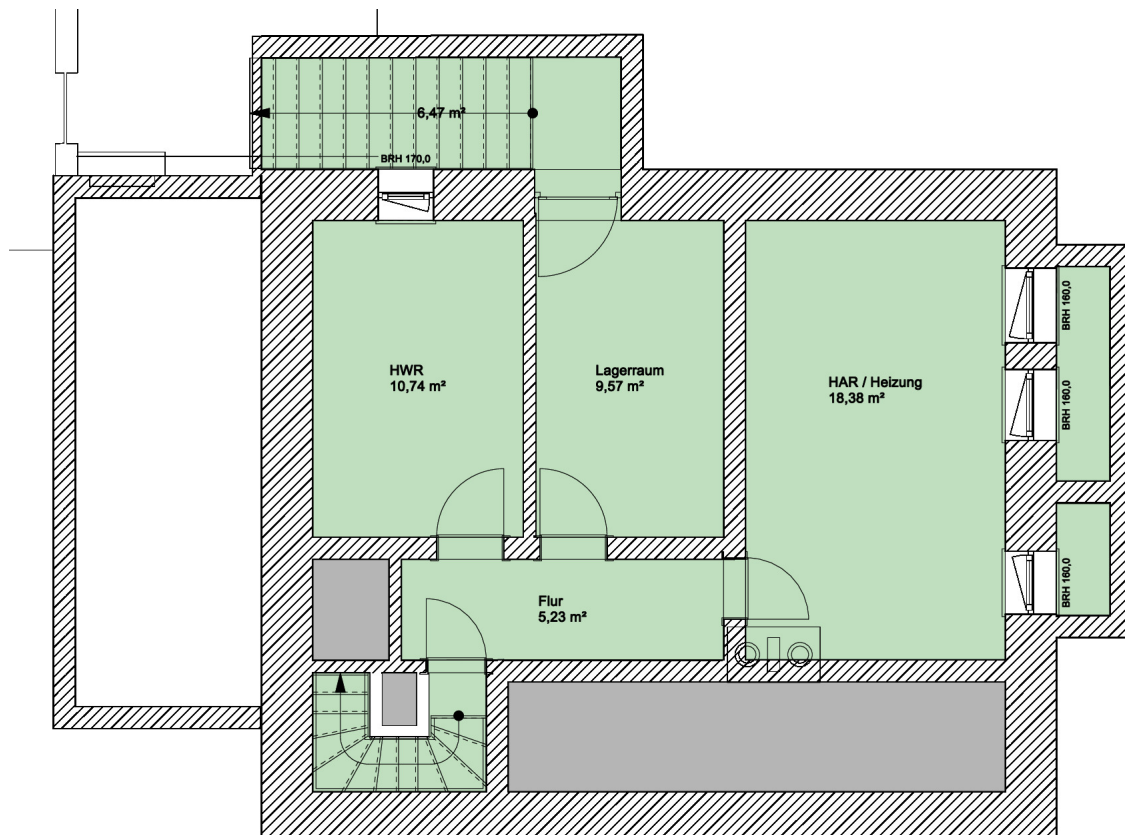
Doppelgarage

Exposé - Galerie

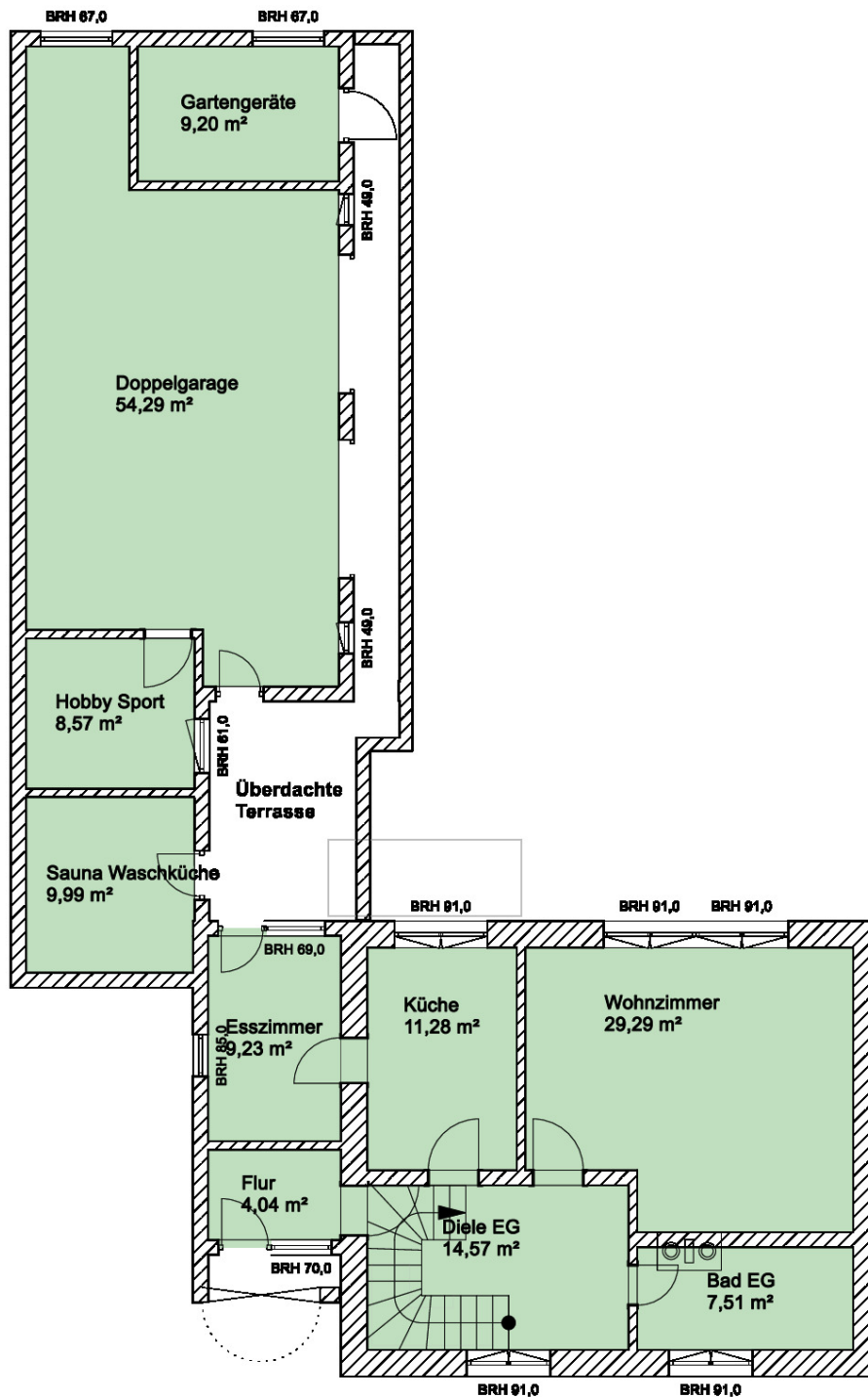


Hobby- Sportraum

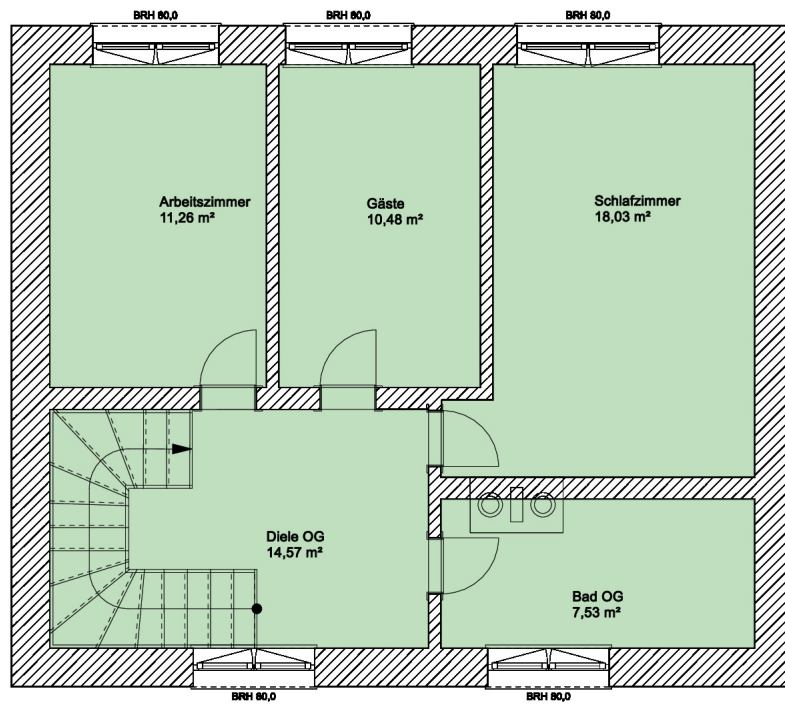
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

