

Exposé

Doppelhaushälfte in Velgast

Wohnhaus mit nebenstehenden Büro/Werkstattgebäude - Ideal für Büro, Familie, Handwerk



Objekt-Nr. OM-356966

Doppelhaushälfte

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
R. Fenske

Bussiner Weg 7b
18469 Velgast
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.450,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Carports	3
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Facts:

Wohngebäude:

BJ 1916, Modernisierung 1994

155m² Wohnfläche

2 Badezimmer

4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Waschküche, Küche

teilunterkellert

Sauna

Gasheizung (Installation 2021), Solare Warmwasseraufbereitung, wahlweise beheizbar durch Holzvergaser und Öl

Herbst 2021: Austausch aller Fenster (3-fach Verglasung),

Frühjahr 2022: Austausch der Haustüren

Bürogebäude:

EG: 2 Große Büroräume, Teeküche, sep. Toiletten für Damen/Herren, Lagerfläche/Werkstatt

OG: Besprechungsraum, Teeküche, Badezimmer

Heizung: EG Fußbodenheizung in Büro, WC, Teeküche – Wärmepumpe betrieben mit Wärmepumpe, Holz oder Öl. Werkstatt/Lager und OG Heizkörper, betrieben mit Öl oder Holz

Grundstück: ca 1450m² komplett eingefriedet, mehrere Schuppen, Gartenhaus, Terrasse, 3 Carport-Stellplätze, große gepflasterte Parkfläche. Überdachte Lagerflächen für Holz, Fahrräder etc.

Doppelhaushälfte mit großem Nebengebäude und jeder Menge Nebenglass. Ideal für Selbstständige die Familie und Beruf vereinen wollen.

Wohnhaus:

Das 1916 erstmalig errichtete Wohnhaus wurde erstmalig 1987 modernisiert. Im Jahr 1994 wurde es dann im Zuge eines Komplettumbaus nochmals gründlich modernisiert.

Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer mit integriertem Wandschrank, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin, ein modernes Wannenbad, eine Waschküche, und ein Esszimmer mit Blick auf den Garten. Sie haben durch das Esszimmer einen direkten Zugang auf den Hof. Von dort können Sie direkt in Ihr Bürogebäude oder in den gemütlichen Garten.

Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Ankleidezimmer. Des Weiteren finden Sie im Obergeschoß ein modernes Duschbad. Selbstverständlich haben beide Badezimmer Tageslicht.

Das Wohngebäude ist Teilunterkellert. Im Keller finden Sie unter anderem eine Einsatzbereite Sauna.

Im Bürogebäude befinden sich im EG zwei Büroräume mit insgesamt über 40m². Hinzu kommen eine Teeküche und zwei Toiletten (Damen/Herren). Diese Räumlichkeiten sind alle mittels Fußbodenheizung, die auch über Wärmepumpe betrieben werden kann, beheizt. Im hinteren Gebäudebereich befindet sich Lagerfläche/Werkstatt oder dank großem Rolltor auch als Garage nutzbare Fläche. Das Obergeschoß beherbergt einen Besprechungsraum von ca 28m², eine Küche und ein Badezimmer. Hier wird mittels Heizkörper beheizt.

Es wäre denkbar den oberen Bereich als Einliegerwohnung zu vermarkten. Hierzu bedürfte es einem Antrag auf Nutzungsänderung. Dieser wurde noch nicht gestellt und es kann keine Garantie auf einen positiven Entscheid gegeben werden. Denkbar wäre auch eine Nutzung als 2 oder 3-Familien-Komplex z.B als Mehrgenerationenhaus.

Der Verkauf erfolgt von Privat und somit ohne Maklercourtage. Die im Inserat angegebenen Daten dienen zur Orientierung und stellen keinen verbindlichen Vertragsbestandteil dar. Einzig ausschlaggebend ist der notarielle Kaufvertrag. Bei ernsthaftem Interesse bitte ich um einen Besichtigungstermin.

Das Expose erreichen Sie auch unter www.18vier69.de

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Velgast ist eine Gemeinde zwischen den Städten Ribnitz-Damgarten und Stralsund. Die B105 ist in ca. 3KM erreichbar, bis zur A20 sind es ca. 25KM.

Velgast selbst bietet einen Bahnhof, eine Apotheke, Lebensmitteldiscounter, Hausarzt, einen Kindergarten und eine Grundschule

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

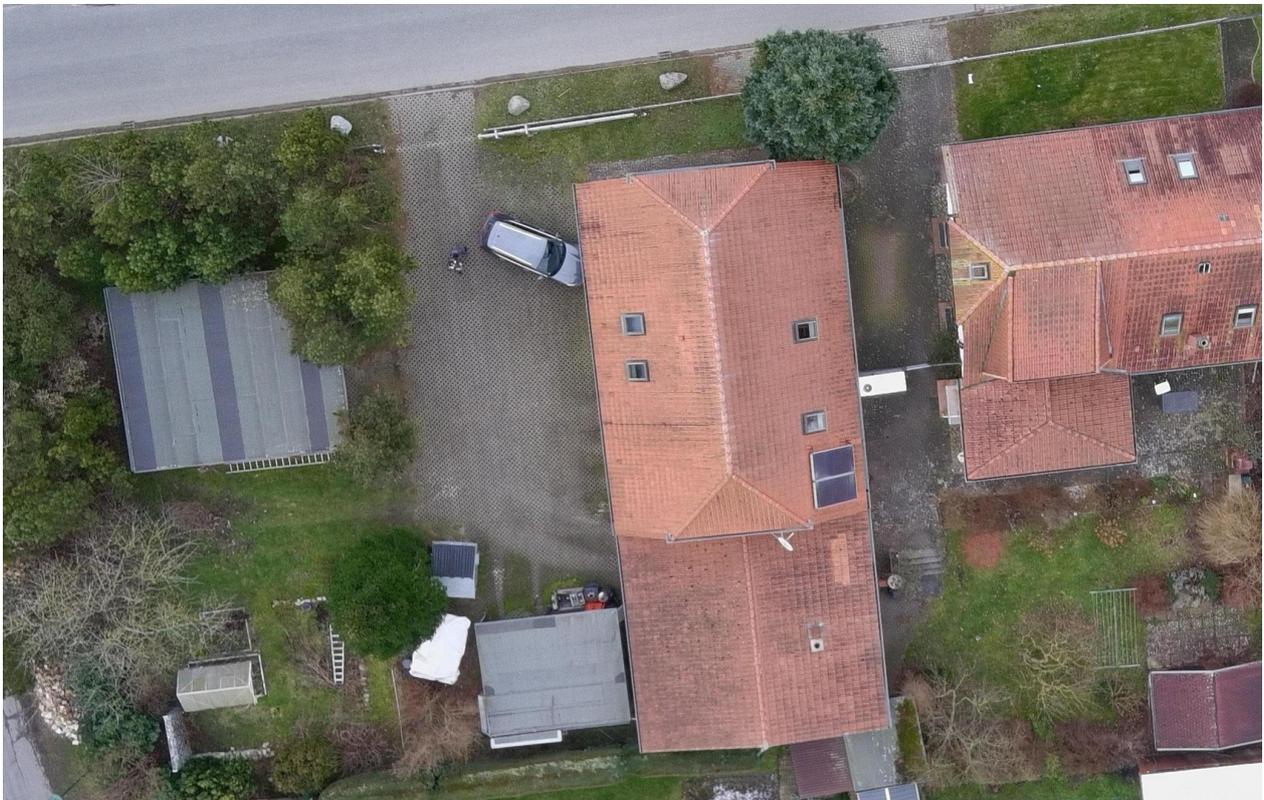


Rückansicht Wohnhaus

Exposé - Galerie



Strassenansicht Haus



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Nebeneingang Wohnhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Sauna



Wohnstube Haupthaus



Kamin

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Diele EG



HWR

Exposé - Galerie



Heizungsanlage Teil1 (Haus)



Bad OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Galerie



OG Haupthaus



Bad OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flur OG



Aussenansicht Bürogebäude

Exposé - Galerie



Seitenansicht Bürogebäude



Bürogebäude therm WW-Aufbereit



Büro Empfang

Exposé - Galerie



Büro 1



Eingang Bürogebäude

Exposé - Galerie



Garage/Werkstatt



Toiletten Büro

Exposé - Galerie



Heizungsanlage Teil2 (Büro)



Heizungsanlage Teil3

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



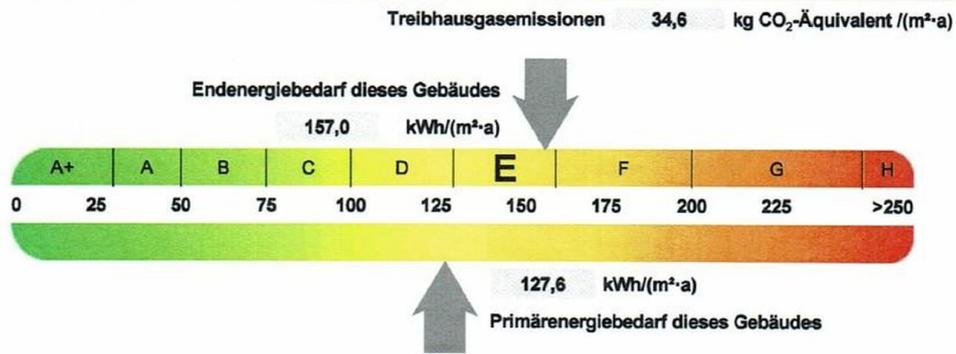
Nebeneingang Bürogebäude

Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Bussiner Weg 7b 18469 Velgast	
Gebäudeteil ²	Wohn- und Geschäftshaus	
Baujahr Gebäude ³	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	281,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Stückholz, Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix, Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art: Stückholz	Verwendung: Beheizung
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Änderung / Erweiterung)

Energieausweis

Exposé - Galerie

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **127,6** kWh/(m²·a) Anforderungswert **147,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert **0,73** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,0 kWh/(m²·a)

Energieausweis



Garten/Gartenhütte



Brunnen

Exposé - Galerie



Parkplatz



Zaun/Tor



Lagerfläche / Holzlager

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

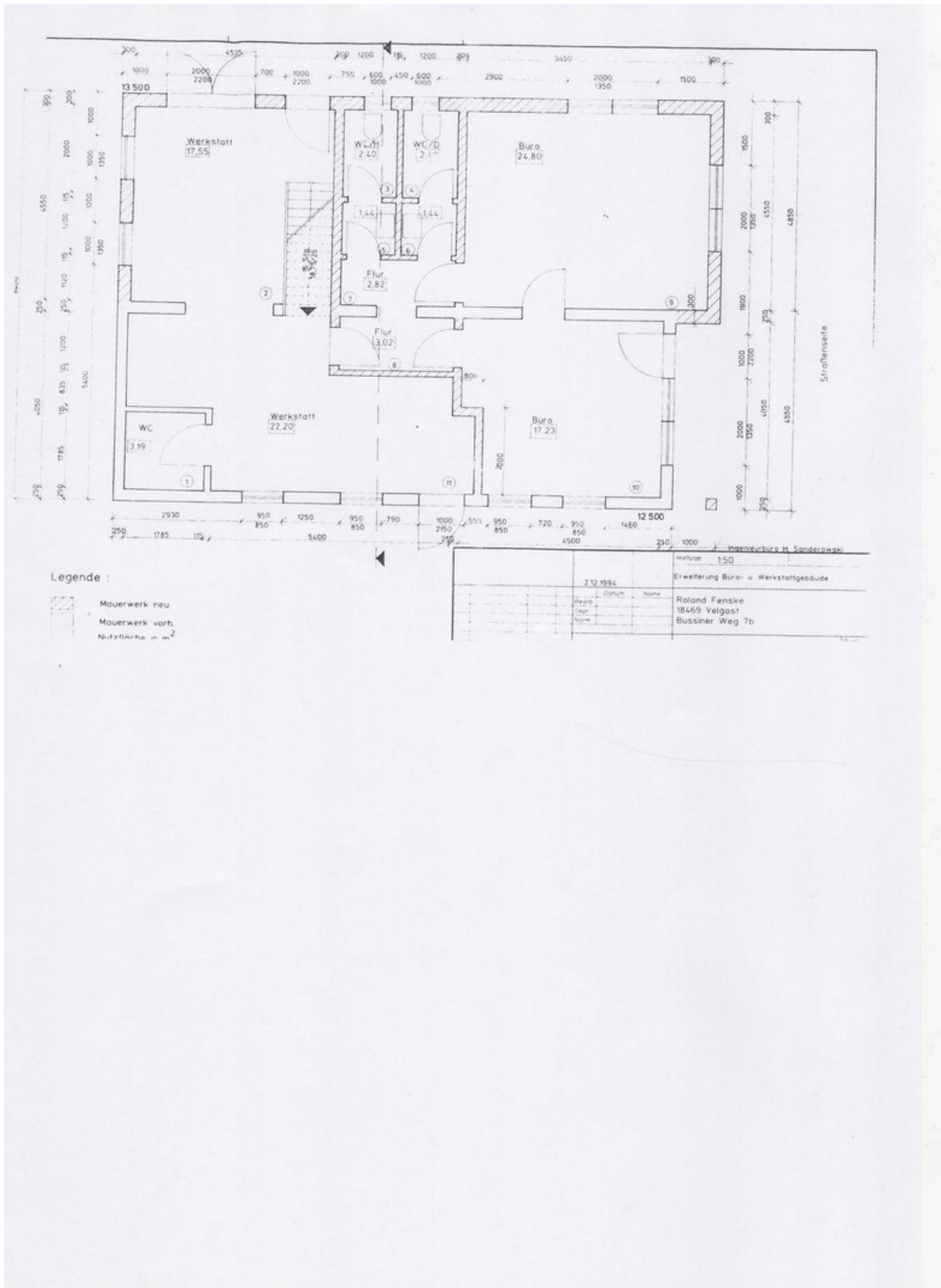


Garten



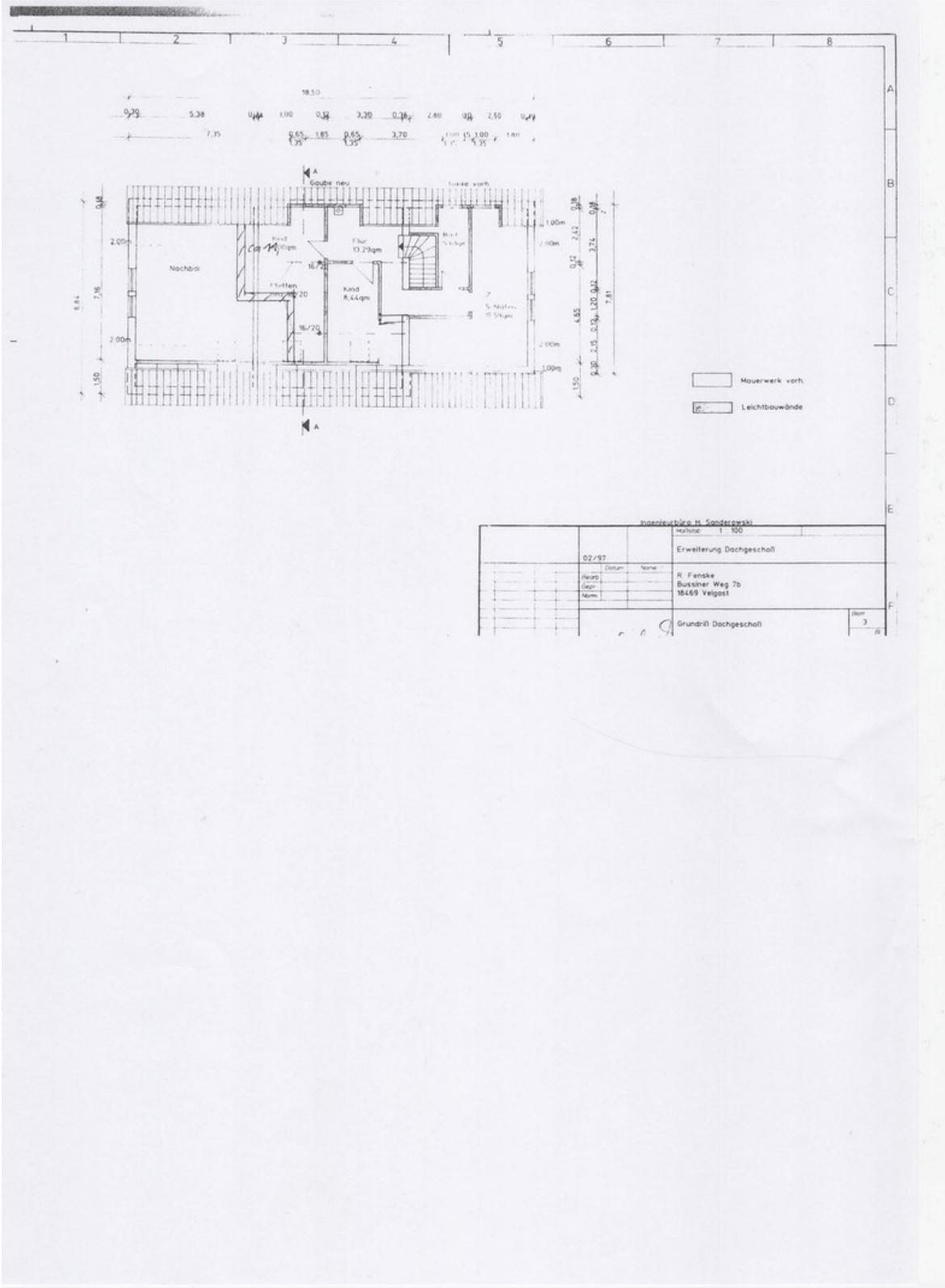
Holzlager

Exposé - Grundrisse



GR Bürgebäude EG

Exposé - Grundrisse



GR Haupthaus OG