

Exposé

Einfamilienhaus in Waren Müritz

Energieeffizientes vollunterkellertes EFH mit Platz und Komfort



Objekt-Nr. OM-414370

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Romy Tzeuschler

17192 Waren Müritz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	530,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Energieeffizientes freistehendes vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Platz und Komfort

(Souterrain - Hochparterre - Dachgeschoss) komplett bewohnbar

- für die kleine oder große Familie
- Mehrgenerationswohnen
- Wohngemeinschaften
- Einliegerwohnung mit mäßigem Aufwand möglich
- 7 Zimmer und Kaltwintergarten mit Süd-West-Ausrichtung, Bj. 9/2023
- 2 vollausgestattete Küchen (Hochparterre, Souterrain)
- 2 Duschbäder (Hochparterre mit Fußbodenheizung, Dachgeschoss)
- 3. Bad kernsaniert mit Rohinstallation im Souterrain
- Kamin mit integriertem Backofen und Herdplatte (Prinzip der Küchenhexe) in Souterrain
- Garage mit installierter Wallbox und angrenzender innenliegender Werkstatt
- Holzlagerraum/Geräteraum
- Hof mit Terrasse in Südausrichtung
- Ostterrasse
- Zwei separate Hauseingänge - davon einer hofseitig ebenerdig
- Solaranlage 9,88 kWp. inkl. 10 kWh Batteriespeicher und Wechselrichter, Bj. 5/2023

ENERGIEEFFIZIENSKLASSE C lt. Ausweis von 2024!

Bedarf bezieht sich auf einen 4-Personen-Haushalt

Letzte Modernisierung 7/2025 - Kompletter Austausch der Terrassenfensterfront zum Wintergarten (3fach Verglasung) und der elektrischen Rollläden

Besichtigungen nach telefonischer Absprache und Bonität.

Fragen dürfen gerne gestellt werden.

Grundrisse liegen vor.

Für Schnellentschlossene bieten wir einen Preisnachlass von 4.000 €.

Ausstattung

Komplette Kernsanierung 2010. Genaue Details in der Objektbeschreibung.

Ständige Modernisierung für den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Massivbauweise. Sehr gute Energieeffizienz. Die Angaben des Bedarfs beziehen sich auf einen 4-Personen-Haushalt.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir haben das Haus 2010 komplett saniert und offener gestaltet. Seitdem ist es ständig modernisiert worden. In unserer Bauchronik sind die Arbeiten dokumentiert.

Lage

Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil der Stadt Waren (Müritz). Ausführliche Angaben siehe Orts- und Lagebeschreibung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite

Exposé - Galerie



Hausansichten - Photovoltaikanlage auf beiden Dachseiten



14

Hausansichten mit Photovoltaik

Lage

Die hier angebotene Immobilie liegt im östlichen Teil des Kurortes Waren (Müritz) in unmittelbarer Nähe zu einer Gartenanlage und weiteren gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte sowie Wiesen, Wälder und Seen sind schnell erreichbar. Die Badestrände an der Feißnack und das Volksbad sind nur ca. 2 km entfernt.

Waren (Müritz) befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Das Soleheilbad verfügt über ca. 21.300 Einwohner und liegt mit seinem schönen Stadthafen am nördlichen Ufer der Müritz, Deutschlands größtem Binnensee.

Die reizvolle historische Innenstadt des staatlich anerkannten Heilbades ist geprägt von liebevoll restaurierten Häusern, gemütlichen Cafés und Restaurants sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten. Weiterhin verfügt der Ort über zahlreiche Spiel- und Sportplätze, Vereine jeglicher Art, einem Kino, Jugendclubs und Tanzlokale. Auf der Freilichtbühne Waren findet jährlich die „Müritz-Saga“ statt, ein Open-Air-Theaterspektakel für die ganze Familie in einem kleinen idyllischen Wäldchen nahe des Tiefwarenses.

Ein vielseitiges Spektrum an Industrie- und Gewerbeunternehmen finden Sie in Waren (Müritz) ebenfalls vor.

Genießen Sie eine traumhafte Landschaft mit vielen Seen und ausgedehnten Wäldern in der Umgebung. Hervorzuheben ist unter anderem der Müritz-Nationalpark.

Was für ein schöner Ort zum Leben!



Weitblick vom Wintergarten

3

Exposé - Galerie

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Einfamilienhaus in einem Ort umgeben von traumhaft schöner Landschaft, reich an Seen und Wäldern – im Soleheilbad Waren (Müritz)?
Gern stellen wir Ihnen Ihr neues Zuhause vor!

Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen!

Das moderne vollunterkellerte Einfamilienhaus wurde um 1983 auf einem ca. 530 m² großen Grundstück erbaut. Eine Wohnfläche von ca. 205 m² zzgl. einer Nutzfläche von ca. 55 m² (Nutzfläche bestehend aus: Garage ca. 26 m², HWR ca. 13 m², HTR ca. 5 m², Werkstatt ca. 7 m², Holz- und Geräteraum ca. 4 m²), bieten Ihnen ideale Voraussetzungen zur Umsetzung Ihrer Wohnträume. Besonders attraktiv präsentiert sich das geräumige (ca. 27 m²) lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 25 m² großen Kaltwintergarten (Bj. 2023) mit Süd-West-Ausrichtung. Sechs weitere Zimmer, ein offener Wohnbereich mit Kamin, zwei Küchen sowie zwei Duschbäder runden Ihr Wohnen ab.

Im Jahr 2010 wurde die Immobilie kernsaniert und somit eine zeitgemäße Wohnqualität geschaffen. Die ehemals bestehende Holzständerbauweise wurde durch massive Außenwände aus Porenbeton (36,5 cm) zzgl. Dämmputz ersetzt und das Satteldach mit Betonziegeln (Fa. Benders) eingedeckt, inkl. Dämmung. Ebenso erfolgte die Neuinstallation der Hauselektrik, Wasserleitungen sowie der Heizungsanlage (Gasbrennwerttherme, Fa. Viessmann), inkl. Heizleitungen und Heizkörper. Die Heizungsanlage mit Standspeicher für die Warmwasserversorgung befindet sich im Kellergeschoss. Das Wohnhaus ist an die öffentliche Wasserversorgung sowie das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Im Jahr 2017 fand der Ausbau des Dachgeschosses statt. Hier entstanden 2 geräumige Zimmer, ein komfortables Bad sowie ein Flur. Gleichzeitig wurde die Treppe zum Dachgeschoss gegen eine offene moderne Holzterrasse ersetzt. Im Juni 2025 wurde die Terrassenfensterfront inkl. der Rollläden erneuert (siehe Bilder).

Ferner steht Ihnen im Untergeschoss ein Bad als Ausbaureserve zur Verfügung (Entkernung und Rohinstallation bereits erfolgt).

Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung wurde die Photovoltaik-Anlage (9,88 kWp) inkl. 10 kWh Batteriespeicher und Wechselrichter im Mai 2024 in Betrieb genommen. Sie können Ihren eigenen umweltbewussten Sonnenstrom produzieren und diesen zur Eigennutzung verwenden sowie ins Stromnetz einspeisen. In der Garage befindet sich eine Wallbox zur Ladung Ihres E-Autos (sofern vorhanden oder der Kauf beabsichtigt wird). Der neu errichtete Glasfaseranschluss bietet Ihnen eine schnelle Internetverbindung.

Auf dem pflegeleicht gestalteten Grundstück mit Terrasse und einer Grundstückszufahrt, können Sie Ihren Traum verwirklichen und sich ein rundum schönes individuelles Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen schaffen!

Nach Hause kommen und sich Wohlfühlen!

Dieses Motto trifft hier vollkommen zu! Fühlen Sie sich herzlich eingeladen, diese Immobilie zu besichtigen.

4



Wohnzimmer inkl. Essbereich



5

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche 1



7

1. Küche



Dielenbereich



8

Diele

Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss



Zimmer 1 im Dachgeschoss



9

1. Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 2 im Dachgeschoss



10

2. Zimmer Dachgeschoss



Duschbad im Dachgeschoss



11

Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



2 weitere Zimmer im Souterrain



12

1. Zimmer Souterrain



Kaminzimmer im Souterrain



Küche 2 im Souterrain

13

Kaminzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Bad Hochparterre



Arbeits- und Hobbyzimmer...

Exposé - Galerie



mit Zugang zum weiteren Zimmer



Kaltwintergarten



Kaltwintergarten

Exposé - Galerie



oben: Hofansicht 1 - unten: Vorgarten



15

Hofansicht Südlage/Vorgarten



Hoftor

Exposé - Galerie



Haustechnik



Wallbox in der Garage



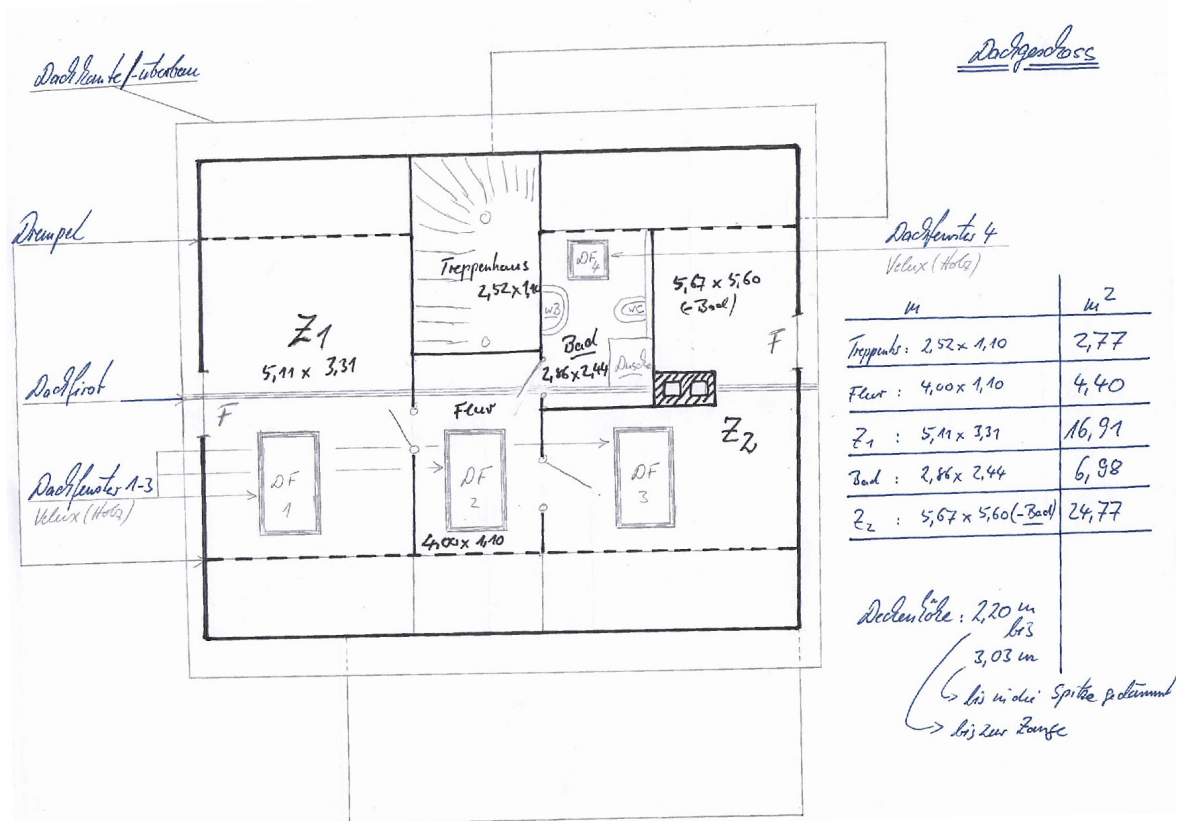
10 kWh-Akku



Wechselrichter

Technik

Exposé - Grundrisse



The floor plan shows a house with the following layout:

- Entrance:** A staircase labeled "Treppe" leads down to the main floor.
- Living Area:** A large "F1" room (labeled "Küchen 1 oder anders umbauen") and a "F2" room (labeled "Küchen 2 oder anders umbauen") are on the left. A "F1" room (labeled "WZ") is on the right.
- Kitchen:** A "Küche" area with a sink and stove is located between the living rooms and the bathroom.
- Bathroom:** A "Bad" room is located next to the kitchen.
- Bedroom:** A "Schlaf" room is located next to the bathroom.
- Terrace:** An "Ost-Terrasse" is located outside the living area.
- Storage:** A "Kleiderschrank" (closet) is located near the entrance.
- Other:** A "Terasse" is located at the bottom of the plan.

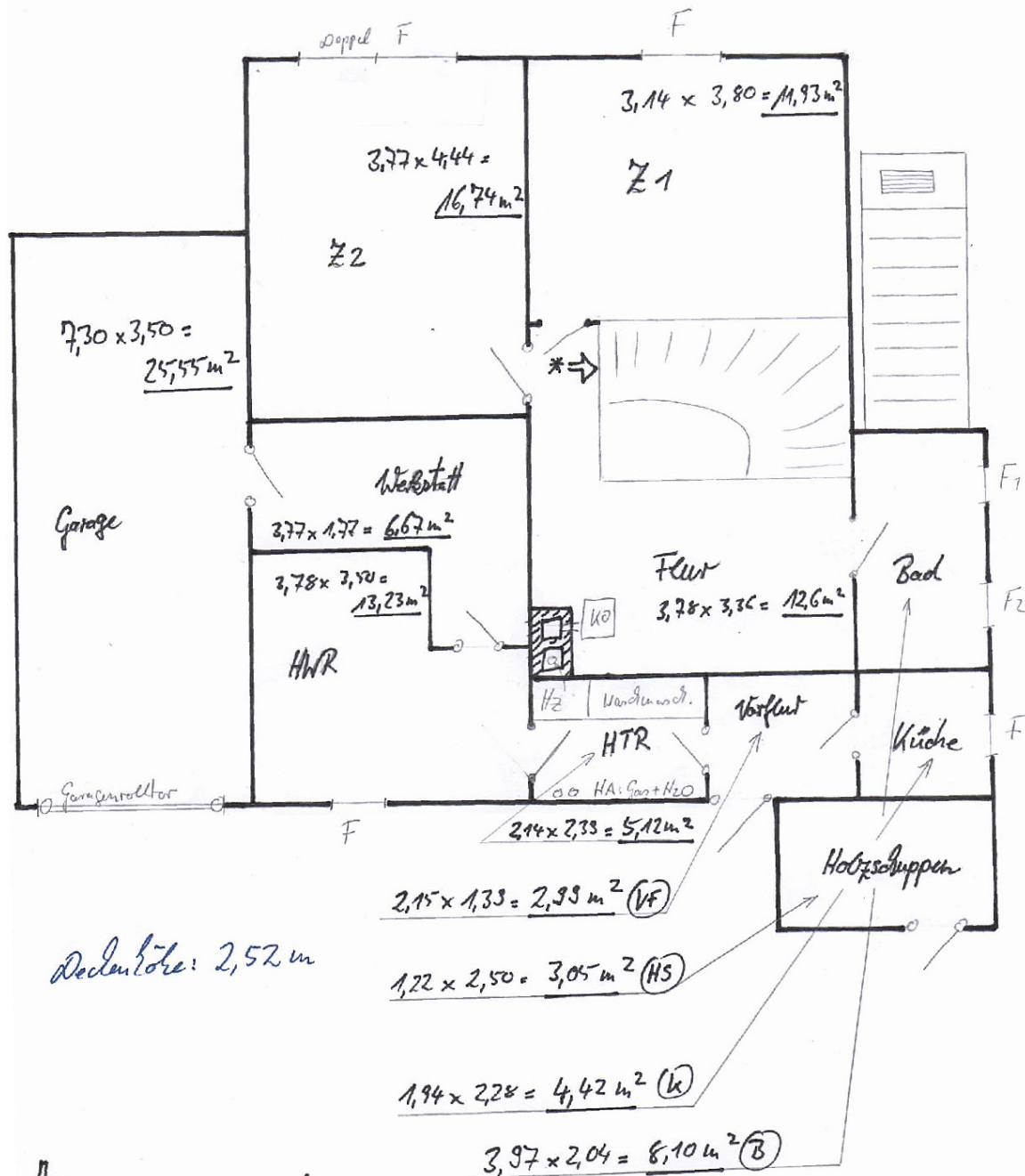
Dimensions and Areas:

Room	Dimensions (m)	Area (m²)
WZ (Wohnzimmer)	3,05 x 2,00	6,10
Bad	1,60 x 2,23	5,17
F1 *	3,82 x 3,53	13,48
Küche	3,22 x 2,06	6,63
K1	3,84 x 3,23	12,63
K2	3,93 x 3,23	12,93
WZ (Wohnzimmer)	6,87 x 3,93	26,99
Terrasse	7,30 x 3,50	25,55
Ost-Terrasse		

Additional Notes:

- "Deckenhöhe: 2,54 m"
- "= Garage darunter mit Beton"
- "* F1 incl. Treppenhause"

Exposé - Grundrisse

Ercl-/Kellergeschoss

↓
* Eingang Hausanschluss für:

1) Kabel-TV; 2) SAT-TV; PV-Anl.; Schutzschmelze ElektroZ (1) mit Zähler f. PV-Anl.