

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gülze-Teldau

**Familienhaus mit ca. 84 m<sup>2</sup> Ausbaureserve auf sehr gepflegtem 3000 m<sup>2</sup> Grundst.**



Objekt-Nr. OM-424673

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Eisele

19273 Gülze-Teldau  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Garagen	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem wunderschönen, sehr gepflegten ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht das großzügig aufgeteilte, aktuell als Einfamilienhaus genutzte Gebäude. Es wurde im Jahre 1995 in solider, massiver Bauweise gemauert und mit einer Dämmfassade verkleidet. Es gibt eine absolut zuverlässige, regelmäßig gewartete Buderus-Ölzentralheizung, mit zentraler Warmwasserversorgung. ( Die Heizölkosten betragen ca. € 2000.- pro Jahr) Das Haus verfügt über insgesamt drei große Zimmer sowie ein großes Vorratzzimmer, ein großzügiges Vollbad mit separater Dusche sowie 2 geräumige Küchenbereiche mit Essbereich und einem beheizten Werkstattraum/ Garage oder zukünftigem homeoffice im EG.

Das DG ist vorbereitet zum Ausbau wodurch man zusätzlich ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bekommen könnte. Eine Aufteilung in 2 separate Wohneinheiten bzw. der Ausbau zu einem 2- Fam. Haus ist mit überschaubarem Aufwand auch möglich.

Auf dem weitläufigen Grundstück befindet sich u.a. eine Werkstatt/Garage und ein großer Carport mit Stall/Lager zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrzeugen und/oder Tieren. Eine kleine Werkstatt ist hier ebenfalls vorhanden. Es gibt 2 große Sonnenterrassen am Haus bzw. auf dem Grundstück.

Zusätzlich befindet sich direkt am Haus, eine weitere, überdachte Terrasse mit Fernsehanschluss etc. Die Terrassen am Haus sind zur Mittag/Abendsonne nach Südwesten ausgerichtet, die Granitnatursteinterrasse auf dem Grundstück (zwischen Haus und Carport) ist so ausgerichtet, dass die Sonne dort vom Aufgang bis zum Untergang scheint.

Verschiedene Tierhaltung wäre auf dem Grundstück gut möglich.

Der Zustand des Hauses, der Nebengebäude und des Grundstücks mit seiner Bepflanzung ist insgesamt sehr gepflegt.

Technisch befindet sich die Immobilie in einem einwandfreien, guten Zustand.

Es gibt kein Reparaturrückstau.

## Ausstattung

Das Haus und die Nebengebäude werden auf Wunsch leer und besenrein übergeben.

Es können aber auch bereits vorhandenes Baumaterial, Gartenmöbel und Geräte wie z.B. Rasenmähertraktor, Gartenwerkzeuge usw. sowie auch 2 Einbauküchen mit Elektro und Gasherd, Kühlschrank etc. bzw. verschiedene Möbel ganz oder teilweise, nach Absprache übernommen werden. Auch Heizöl ist noch reichlich im Tank.

Der Energieausweis liegt vor.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

kurzfristige Übergabe/ Einzug ist möglich.

Kaufpreis: € 319.000.- VB

Bei ernsthaftem Interesse zeigen wir Ihnen gerne das Anwesen mit Haus und Nebengebäuden bei einer Besichtigung.

Provisionsfrei für den Käufer, direkt vom Eigentümer !

Für weitere Einzelheiten oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren sie mich gerne.

Energieausweis liegt vor.

## **Lage**

19273 Gülze-Teldau ist eine Gemeinde im Landkreis Ludwigslust

Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Sie wird vom Amt

Boizenburg-Land mit Sitz in der Stadt

Boizenburg/Elbe verwaltet.

Die Gemeinde Teldau ist die südlichste und die

einwohnerreichste Gemeinde des Amtes Boizenburg-Land.

Sie liegt im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe

Mecklenburg-Vorpommern und grenzt im Süden an

Niedersachsen. Auf dem Gemeindegebiet mündet die

Schaale in die Sude. Die Bundesstraße 195 quert das

Gebiet von Nord nach Süd.

Zum Bahnhof Boizenburg/Elbe mit sehr guter, regelmäßiger Verbindung nach Hamburg sind es ca. 5km.

Das Gesamtschulzentrum und das Elbe-Gymnasium ist mit dem Bus, der wenige Meter vom Haus eine Haltestelle anfährt problemlos erreichbar, ebenso wie sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Zufahrt



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Sonnterrasse/Grundstück



Haustüre



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

