

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gülze-Teldau

**1 - 2 Fam. Haus mit Ausbaureserve im DG auf sehr gepflegtem 3000m2 Grundst.**



Objekt-Nr. **OM-424673**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **329.000 €**

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	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügig geschnittene, aktuell als Einfamilienhaus genutzte Gebäude, wurde im Jahre 1995 in massiver Bauweise mit Dämmfassade errichtet. Es gibt eine Ölzentralheizung, mit zentraler Warmwasserversorgung. Das Haus verfügt über insgesamt drei große Zimmer sowie ein großes Vorratzzimmer, ein großzügiges Vollbad mit separater Dusche sowie einer geräumigen Küche mit Essbereich und einem beheizten Werkstattraum/ Garage im EG.

Das DG ist vorbereitet zum Ausbau wodurch man zusätzlich ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche bekommen würde. Eine Aufteilung in 2 separate Wohneinheiten bzw. der Ausbau zu einem 2 Fam. Haus wäre mit überschaubarem Aufwand möglich.

Auf dem ca. 3000 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich u.a. eine Werkstatt/Garage und ein großer Carport mit Stall/Lager zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrzeugen. Eine kleine Werkstatt ist hier ebenfalls vorhanden. Es gibt 2 große Sonnenterrassen am Haus bzw. auf dem Grundstück.

Zusätzlich gibt es 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/Lager/Stall) ist so ausgerichtet, dass die Sonne dort vom frühen Aufgang bis zum späten Untergang scheint.

Verschiedene Tierhaltung wäre auf dem Grundstück gut möglich.

Der Zustand der Immobilie und des Grundstücks mit seiner Bepflanzung ist insgesamt sehr gepflegt.

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

Es gibt kein Reparaturrückstau.

Der Energieausweis ist in Arbeit und liegt in Kürze vor.

## Ausstattung

Das Haus wird auf Wunsch leer und besenrein übergeben.

Gerne können aber auch bereits vorhandenes Baumaterial (für DG Ausbau) und z.B. Rasenmähertraktor, Gartenwerkzeuge usw. und auch 2 Küchen mit Elektro und Gasherd, Kühlschrank etc. bzw. verschiedene Möbel nach Absprache übernommen werden. Auch Heizöl ist noch im Tank.

Der Energieausweis ist beantragt und in Arbeit.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

kurzfristige Übergabe/ Einzug ist möglich.

Kaufpreis: € 329.000.- VB

Provisionsfrei für Käufer direkt vom Eigentümer.

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

Energieausweis wird nachgereicht.

## 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 Verbindung nach Hamburg sind es ca. 5km

Das Schulzentrum mit Gymnasium ist mit dem Bus, der wenige Meter vom Haus eine Haltestelle hat problemlos erreichbar, ebenso wie sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zufahrt



Eingangsbereich / Zufahrt

# Exposé - Galerie



Haupteingang



von der Straße /Rückseitig

# Exposé - Galerie



Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Terrassenseite



Sonnenterrasse

