

Exposé

Landhaus in Dobin am See

PREIS GESENKT Traumhaus mit Wintergarten unterm Reetdach plus 2,8ha Wald dahinter



Objekt-Nr. OM-437292

Landhaus

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:
Andre Zarse

19067 Dobin am See
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.680,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	285,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aktualisiert: PREISANPASSUNG

Weide, Wald und Wintergarten - Ein Traumhaus unterm Reetdach mit viel Nebenglass

Ob Selbstversorger, Tier- oder einfach Naturliebhaber mit Büro oder Atelier.

Das komplett unterkellerte Fachwerkhaus wurde im Jahr 1995 mit traditioneller (aktuell komplett überholter) Reetdeckung errichtet, hat ca. 285m² Wohnfläche und erstreckt sich über drei Etagen. Es wurde für eine große Familie und / oder Homeoffice konzipiert. Hinzu kommt ein ausbaufähiger Dachboden und das Nebengebäude.

Zum Ensemble gehört das teils eingezäunte Hausgrundstück mit ca. 1.000m².

Eine Wiese mit weiteren ca. 2.600m² schließt sich an. Sie ist von einem Weidezaun und einigen Weiden umgeben, hat eine kleine Wassersenke und einen Brunnen.

Auf der Wiese stehen u.a. 12 verschiedene - einige davon - Alte Apfelsorten. Die Bäume wurden von einem Demeter- Fachmann aus einem Nachbarort geschnitten, er übernahm auch die (teils sortenreine) Saffherstellung.

Direkt an der Wiese liegt unser Wäldchen mit ca. 28.600m². Dieser ist ein eigenständiger und naturbelassener Laubmischwald mit zwei Wasserstellen - ein Naturparadies und eigenes Biotop.

Sie betreten das Haus durch eine einladende Eingangstür in die sehr geräumige Diele. Im EG befindet sich die Küche mit einem Nebenraum, ein Gäste-WC und Gästezimmer oder Büro. Die Küche ist offen zum riesigen Wohn- und Eßbereich, eine Terrasse schließt sich an. Durch das Wohnzimmer gelangt man in den Wintergarten, dieser hat auch einen separaten Zugang von Außen. Der Wintergarten kann Atelier, Yogastudio oder Büro sein - alles mit toller Aussicht auf Apfelbäume und weites Feld.

Im Untergeschoß befinden sich mehrere Abstellräume, ein separates Zimmer für Gäste oder Büro und ein großer Raum für die Technik mit wirklich viel Platz für Hobby oder Werkstatt. Dieser Raum hat einen eigenen Ausgang und auch eine Katzenklappe für die Mietze. Hylight ist sicher der Spa- Bereich mit großer Sauna, Zuber zum Abkühlen, Dusch- und Liegebereich.

Im Dachgeschoß gibt es zwei geräumige Kinderzimmer und ein riesiges Schlafzimmer. Es gibt weiterhin ein kleines Duschbad und ein großes Badezimmer.

Auch überall im Innenbereich sind Fachwerk und Holzdecken sichtbar.

Hinzu kommt zum Abstellen der wirklich große (unbeheizte) Dachboden.

Das Nebengebäude hat ein Gründach. Es besteht aus einem Carport mit zwei Stellplätzen, einem großen und einem kleineren Abstellraum. Unter dem selben Dach gibt es einen Werkstattschuppen, einen Hundezwinger und ein Schleppdach für den Rasentraktor. Vorbesitzer züchteten hier einige Jahre größere Rassehunde, natürlich könnten hier auch andere Vierbeiner oder eine Werkstatt einziehen.

Geheizt wird mit Flüssiggas. Der Tank ist gemietet, kann aber auch erworben werden, dann ist man unabhängiger. Die Heizung wurde 2024 erneuert, ist also auf dem neuesten Stand. Wer umsteigen möchte - für eine Wärmepumpe mit Erdwärme bietet sich das riesige Grundstück geradezu an.

Im Wohnbereich gibt es einen großen Kamin - Holz gibt es praktisch unbegrenzt aus dem eigenen Wald.

Für die Gartenbewässerung steht zusätzlich Wasser aus einem Tiefbrunnen zur Verfügung. Mehrere Zapfstellen sind auf dem Grundstück verteilt.

Die Abwasserentsorgung läuft über die eigene vollbiologische Kläranlage mit bewährter Technik. Regenwasser versickert auf dem eigenen Grundstück.

Außer dem normalen Telefonanschluss gibt es seit diesem Jahr nun auch Glasfaser also schnelles Internet für Büro, Spiel und TV. Eine Satellitenanlage ist trotzdem vorhanden.

Ein seniorenrechter Umbau ist natürlich möglich und ein Treppenlift ist ohne bauliche Veränderung nachrüstbar.

Ausstattung

Die Bäder sind gefliest, alle anderen Räume sind mit sehr hochwertigem Design-Boden in heller Eiche ausgestattet. Er ist schallreduzierend, pflegeleicht und sehr robust.

Eine Einbauküche ist vorhanden. Sie wurde vor zwei Jahren vom Küchenstudio im Nachbarort überarbeitet, ist aber auch noch gut zu erweitern.

Die Bäder sind bis auf eine Duschtür funktionstüchtig, sollten aber dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend sicher renoviert werden.

Fast alle Zimmer- Wände wurden vor Kurzem renoviert. Eine Flies Tapete mit ökologisch unbedenklicher, weißer Farbe lassen nun Raum für eigene Gestaltung.

Im ganzen Haus gibt es ein Staubsaugersystem. Dessen Zentralfilter befindet sich im Keller. Hier ist auch die komplett erneuerte Entkalkungsanlage installiert.

Der Glasfaser- Internet- Anschluß wurde schon erwähnt. Wer WLAN im Haus nicht mag - in einigen Räumen sind zusätzlich Ethernet- Steckdosen vorgesehen, um das Internet auch ohne Strahlung zu verteilen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Aktualisiert: Der Waldanteil ist mit 28.700m² ein separates Grundstück. Der Hauskauf kann auch ohne den Wald erfolgen.

Das Reetdach bekommt in den nächsten Tagen noch eine komplette Überholung und den für Mecklenburg eigentlich typischen Reetfirst. Mit etwas Pflege kann das Dach dann wieder 30 Jahre seine Dienste tun.

Die Einfriedung ist etwas in die Jahre gekommen. Wir möchten aber nicht alles erneuern oder reparieren, weil der neue Eigentümer vielleicht einen anderen Geschmack haben würde. Erst einmal ist der Zaun aber geschlossen. Ein Hund als Begleitung bei der Besichtigung ist damit kein Problem.

Wir übergeben mit dem Haus auch eine kleine Grundausstattung wie Rasenmäher, etwas Werkzeug und einen starken Holzspalter.

Allgemein gilt: Wir übergeben Haus und Zubehör wie es steht und liegt. Wenn es Mängel oder uns bekannte Probleme gibt, werden wir dies natürlich offenlegen. Ansonsten ist es bei einem Haus wie bei einem gebrauchten Auto, es gibt keine allgemeine Garantie oder Gewährleistung. Für die neuen Teile wie Heizung und Wasseraufbereitung übergeben wir die zugehörigen Garantieunterlagen natürlich.

Der Energieausweis ist in Arbeit und wird in den nächsten Tagen fertig sein.

Das Haus ist bereits leergezogen, in zwei Räumen sind noch einige Sachen abgestellt.

Aktuell wird auf dem Grundstück noch etwas aufgeräumt.

Wir sind an einer zeitnahen Übergabe interessiert. Besichtigungen führen wir aber nur durch, wenn der Käufer eine glaubwürdige Finanzierung vorlegen kann.

Gleiches gilt für die Angabe des genauen Standortes. Wir möchten nicht, daß die "Immobilien-Touristen" auf dem Grundstück herumstöbern. Im Übrigen gibt es außer aufmerksamen Nachbarn auch eine funktionierende Kameraüberwachung.

Diese Immobilie ist eine wirklich seltene Kombination aus Haus, Werkstatt, Wald und Wiese. Alles ist großzügig gebaut und angelegt und doch ist es nicht zu groß, um es nicht im Griff zu behalten.

Auf einen Makler haben wir ganz bewusst verzichtet. Aus eigenen Erfahrungen wissen wir, daß ein Makler nicht für mehr Sicherheit und schnelle Abwicklung sorgt. Es fällt für den Käufer damit auch keine Maklercourtage an und dies verringert ebenfalls die Grunderwerbssteuer.

Wenn Sie sich nun angesprochen fühlen, nutzen Sie bitte das Kontaktformular. Erzählen Sie uns kurz wer Sie sind und warum Sie gern hier wohnen würden. Vorzugsweise geben wir unser Haus, Wald und Wiese an eine Familie, Natur- und Tierliebhaber.

Lage

Unser Haus und Grundstück liegt im Bereich der Gemeinde Dobin am See. Nach Brüel, Cambs und Leezen ist es nicht weit, hier gibt es alle nötigen Versorger und Schulen.

Über den Paulsdamm ist man in 15km in Schwerin, zum nächsten Strand am Schweriner See sind es keine 10 Minuten. Nach 6km erreicht man die nächste Autobahnauffahrt der A14 und bis zum nächsten Ostseestrand sind es keine 40km.

Wer es lieber ruhig mag - am anderen Ende des Ortes gibt es auch einen kleinen See mit kleiner Badestelle.

Alles ist schnell erreichbar und trotzdem wohnt man in Ortsrandlage mit unverbaubarer Sicht auf Felder, Wald und Wiese. Wenn der Wind ungünstig steht, hört man manchmal etwas von der Autobahn, aber nicht so daß es stören würde.

Im Ort gibt es etwas Landwirtschaft, die Feuerwehr, einige Ferienwohnungen, einige ältere Häuser und in den letzten Jahren zieht es etliche Städter aus Schwerin in dieses ruhige Örtchen in neue Häuser.

Natürlich hält der Bus (Linie 101) im Ort und zum nächsten Bahnhof sind es nur 7km. Der Ort ist an das Radwegenetz sehr gut angeschlossen. Zum nächsten (wirklich guten) Gasthaus sind es nur 5km, das schafft man auch mit dem Rad.

Die nächste Markentankstelle ist in 7km zu erreichen.

Zur genauen Lage ist ganz unten noch etwas beschrieben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Einfahrt



Ansicht aus Norden

Exposé - Galerie



Terrasse



Ansicht aus Nord mit Apfelbaum



Ansicht aus Süd

Exposé - Galerie



Blick vom Haus zum Waldeingang



Die Weide im Winter

Exposé - Galerie



Eiszapfen gehören zum Winter



Feuerholz



Frühling

Exposé - Galerie



Haus und Nebengebäude von Nord



Herbst Blick zur Wiese von Nor

Exposé - Galerie



Hofplatz 3



im Wald

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Wiese von Osten

Exposé - Galerie



Wiese mit Wasserloch und Brunn



EG Eingang und Diele

Exposé - Galerie



EG Blick ins Wohnzimmer



EG Gast Arbeiten

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG Küche 2



EG Küche Nebenraum Speisekammer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Wohnen und Essen 2

Exposé - Galerie



EG Wohnen und Essen



KG Dusche und Saunafaß



KG Flur

Exposé - Galerie



KG HWR



KG Platz für Hobby und Werksta

Exposé - Galerie



KG Sauna



KG Technik im Hausanschlußraum

Exposé - Galerie



KG WC



KG Zimmer 1 Gast oder Büro

Exposé - Galerie



KG Zimmer 2 Stauraum mit Einba



OG Bad 1

Exposé - Galerie



OG Bad 2



OG Flur 2



OG Kind 1 2

Exposé - Galerie



OG Kind 1 3



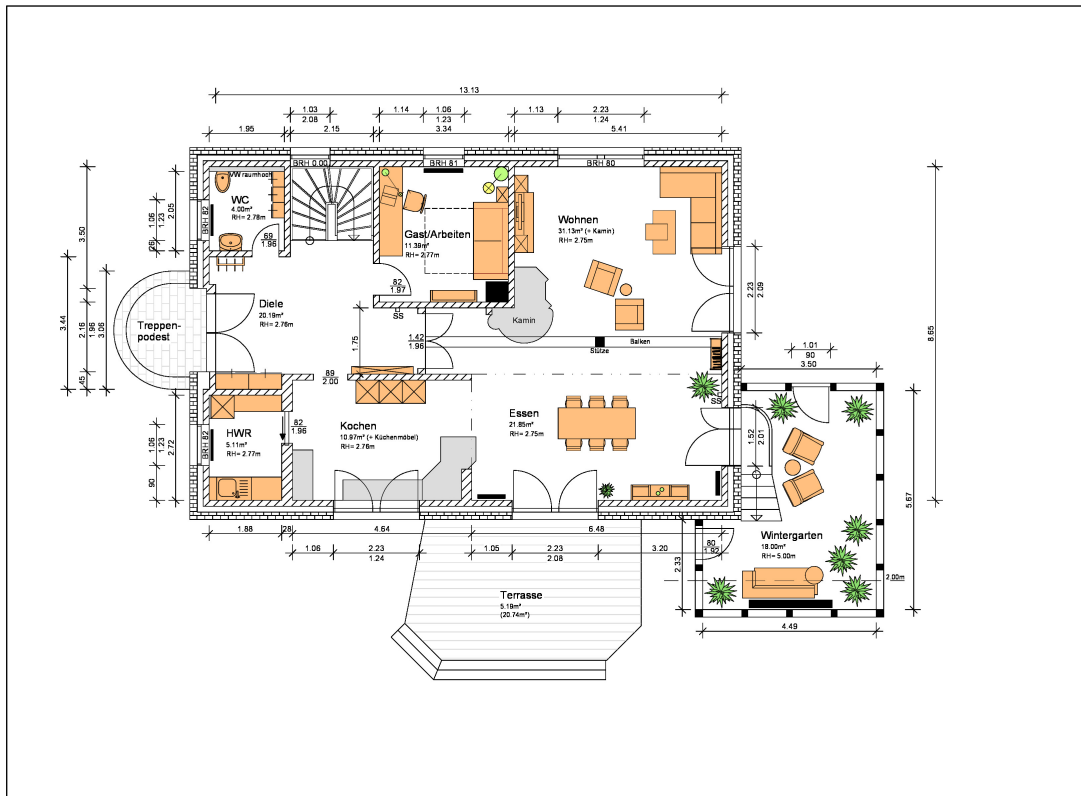
OG Schlafen

Exposé - Galerie

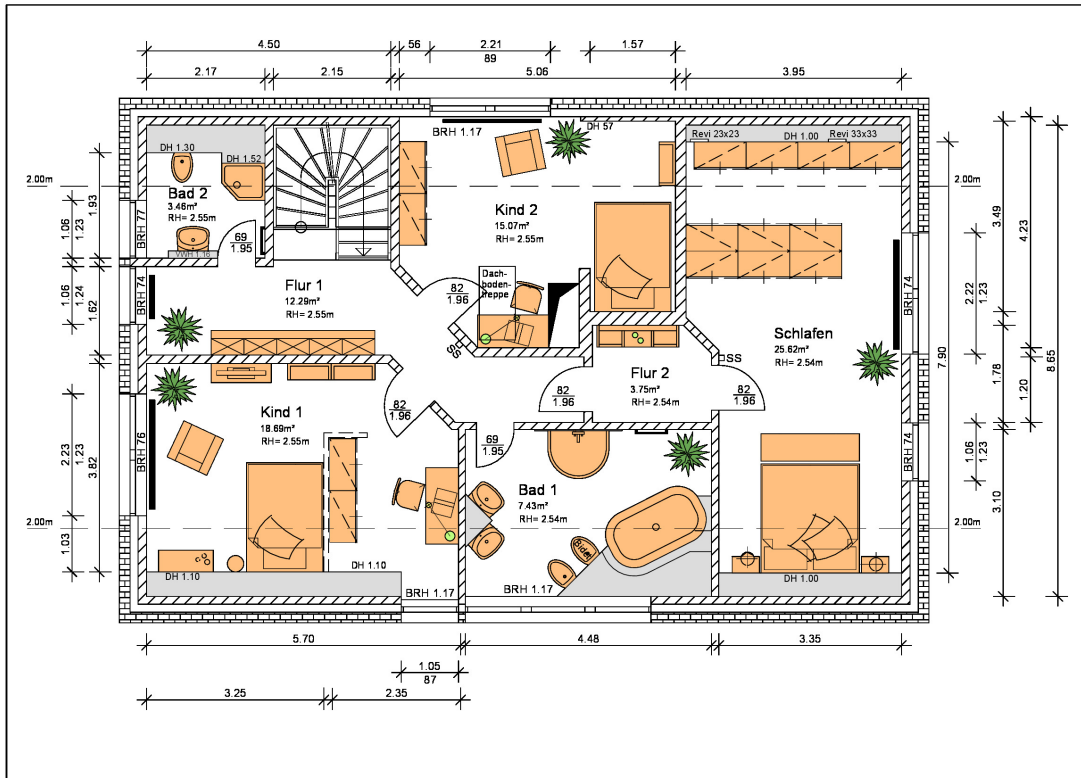


OG Schlafen 2

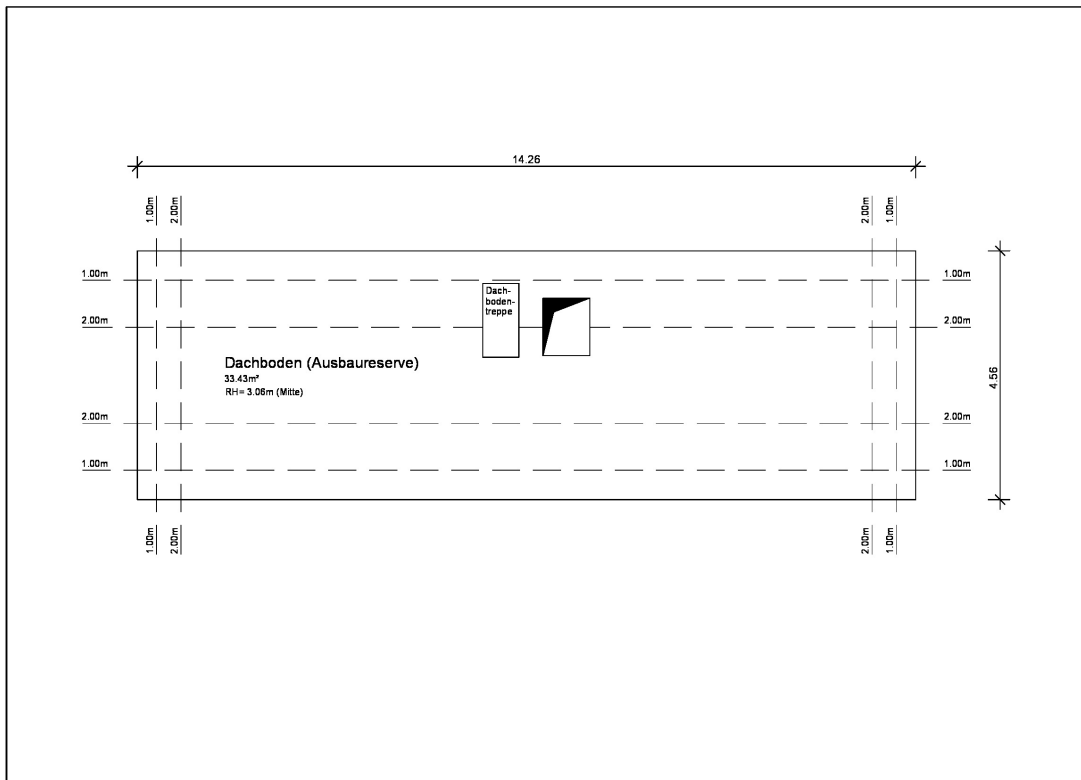
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Die Wohnflächen nach DIN

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Geschoss	Fläche in m ²
Erdgeschoss	127,83
Diele	20,19
WC	4,00
Wohnen	31,13
Essen	21,85
Kochen	10,97
HWR/Abstell	5,11
Gast/Arbeiten	11,39
Wintergarten	18,00
Terrasse	5,19
Dachgeschoss	86,31
Flur 1	12,29
Bad 2	3,46
Kind 1	18,69
Kind 2	15,07
Bad 1	7,43
Flur 2	3,75
Schlafen	25,62
Gesamtwohnfläche	214,14

Nutzfläche nach DIN 277

Geschoss	Fläche in m ²
Kellergeschoss	102,36
Dachboden	86,31
außen - Carport und Abstell mit Werkstatt	86,25
Gesamtnutzfläche	274,92
Gesamtwohn- und Nutzfläche	489,06