

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gresse

### Wunderschönes Anwesen in der Metropolregion Hamburg - Architektenhaus mit Einlieger + Nebengebäude



Wunderschönes Anwesen in der Metropolregion Hamburg  
Beruf – Hobby – Natur – Mehrgeneration – Vermietung – Home Office – Pendeln  
Hier können Sie Ihre Träume umsetzen

Objekt-Nr. OM-442442

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **742.000 €**

Ansprechpartner:  
Sigurd Prill

19258 Gresse  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	6.177,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beruf – Hobby – Natur – Mehrgenerationenwohnen – Vermietung – Home-Office – Pendeln

6.177 m<sup>2</sup> Grundstück + 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 65 m<sup>2</sup> Einlieger + 142 m<sup>2</sup> Nebengebäude

Hier können Sie Ihre Träume umsetzen!

Das Anwesen liegt sehr zentral im Ort Gresse, sodass Supermarkt, Schule und Kita sehr gut fußläufig erreichbar sind. Gleichzeitig bietet das wunderschön eingewachsene Grundstück eine nahezu Alleinlage.

Auf dem Grundstück sind neben der üppigen Vegetation mehrere Naturteiche angelegt. Der kleine Fluss Boize verläuft direkt angrenzend, hier sind Baden und Angeln möglich.

Die Liegenschaft hat eine Gesamtgröße von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Zum Verkauf stehen ca. 6.177 m<sup>2</sup>. Eine Grundstücksteilung erfolgt im Zuge des Verkaufs.

Das großzügige Architektenhaus besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept. Es ist flexibel konzipiert, sodass verschiedene Lebensmodelle oder Nutzungskombinationen abbildbar sind: Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils zwei getrennte Wohnbereiche, die sich über das zentrale Treppenhaus je nach Bedarf kombinieren lassen.

Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften oder Wohnen in Kombination mit einer Praxis/Büronutzung sind abbildbar.

Aktuell sind eine große Hauptwohnung mit ca. 190 m<sup>2</sup> sowie eine separate Einliegerwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> zur Vermietung eingerichtet.

Die Hauptwohnung:

Die Hauptwohnung bietet im Erdgeschoss einen offenen aber strukturierten Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Ein Tresen zwischen Küche und Essbereich bietet sich als Kommunikationszone für die gesamte Familie an. Die Ausrichtung der Räume ist optimal nach Süden und Westen. Eine große Terrasse mit einem außergewöhnlichen Blick über Wiesen und Teiche in Richtung Boizetal ist vom Esszimmer zugänglich.

Im Wohnbereich mit großem Erkerfenster befindet sich ein zweiseitig verglastes Heizkamin. Ein aktueller Feuerstättenbescheid liegt vor.

In den Räumen sorgen Fußboden- und Wandflächenheizungen für ein angenehmes Wohnklima.

Im Obergeschoss der Hauptwohnung befinden sich zwei separate Wohnbereiche.

Beide Bereiche bestehen jeweils aus zwei Zimmern, einem Bad und einer Loggia. In der einen Einheit ist zusätzlich ein Hauswirtschaftsraum vorhanden. Die Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und zwei eigene Terrassen nach Süden und Osten.

Aktuell ist die Wohnung unvermietet. Alternativ können die Flächen für eine Büronutzung, eine Praxisnutzung oder als erweiterter Gästebereich hergerichtet werden.

Teilkeller und Spitzboden:

Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Keller sind ein Abstellraum, der Heizungsraum sowie eine kleine Sauna vorhanden.

Ein sehr geräumiger Spitzboden mit ca. 67 m<sup>2</sup> Bodenfläche ist über eine Auszugstreppe erreichbar. Die Fläche ist unbeheizt aber trocken und ist zu Lagerzwecken gut geeignet. Ein Ausbau zu Wohnzwecken wäre möglich.

Nebengebäude:

Ein besonderes Highlight ist das große Nebengebäude in massiver Bauweise. Es bietet auf 142 m<sup>2</sup> Nutzfläche aktuell zwei Garagen, eine Werkstatt/Hobbyraum und einen Carport für drei Fahrzeuge. Die Werkstatt ist mit einem Kaminofen beheizt.

Das Gebäude eignet sich mit dem gegebenen Standard ideal für mögliche Hobbynutzungen wie Werkstatt, Atelier oder Studio. Mit entsprechenden Umbaumaßnahmen wären Büro-, Praxis- oder Ladennutzungen möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Heizungsanlage:

Energieausweis: verbrauchsorientiert

Endenergieverbrauch: 91,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: C

wesentlicher Energieträger: Heizöl

Die bestehende Heizungsanlage mit einem geregelten Tieftemperaturkessel „VITOLA - biferral“ von Viessmann ist nach der derzeitigen Gesetzeslage weiter betreibbar. Der Brenner der bestehenden Anlage wurde in 2020 durch einen modernen Brenner der Firma MHG ersetzt. Dieser Brenner entspricht dem Stand der Technik und zeichnet sich besonders durch seine effiziente und rußfreie Verbrennung aus. Eine Modernisierung der Heizungsanlage ist somit aus technischen Gründen aktuell nicht erforderlich.

Photovoltaikanlage:

Im Jahr 2017 wurde eine Photovoltaikanlage mit 5,13 KW<sub>pi</sub> installiert. Die Kollektoren der Anlage sind auf dem Nachbargrundstück (im Eigentum des Verkäufers) montiert.

Es besteht ein Einspeisungsvertrag zwischen der WEMAG und dem Eigentümer der Immobilie zur Einspeisung und Vergütung des überschüssigen Stromes (12,2 ct./ 20 Jahre). Der Käufer kann in diesen Vertrag einsteigen. In den letzten Jahren wurden durchschnittlich 3.000 KWh/ Jahr eingespeist.

Die Kollektoren auf dem Nachbargrundstück können weiter genutzt werden, dies wäre über Dienstbarkeiten zu regeln. Alternativ können Kollektoren für die Anlage auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück/Haus montiert werden.

Mögliche Modernisierungen:

Die bestehende Heizungsanlage ist hybridfähig. In einem 1. Schritt könnte eine Brauchwasserwärmepumpe installiert werden, die überschüssigen PV-Strom zur Warmwassererzeugung nutzt. Mit dieser relativ einfachen Maßnahme könnte der Ölbedarf bereits um ca. 1/3 reduzieren werden.

Auch für eine Beheizung des Hauses über PV-Strom und Wärmepumpe wären grundsätzlich gute Voraussetzungen gegeben (Fußbodenheizung in Bädern / Fußbodenheizung und Wandheizung im Wohnbereich EG).

Aktuelle Kostenvoranschläge zu einzelnen Modernisierungsvarianten liegen vor.

Der Verkäufer ist Architekt und kann grundsätzlich zu Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen beraten.

Wir unterstützen Sie gern!

## Lage

Die Metropolregion Hamburg - eine dynamische, lebenswerte und wirtschaftsstarke Region. Die hohe Lebensqualität entsteht durch die Verbindung von urbanem Leben, maritimem Flair und grünen Erholungsräumen. Die Region ist ein vernetzter und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort, der durch den Hamburger Hafen und starke Branchen (Logistik, Luftfahrt, Erneuerbare Energien) global angebunden ist.

Über 5 Millionen Menschen leben in der Region, die durch die Zusammenarbeit von Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern administrativ und wirtschaftlich stark aufgestellt ist. Als nördlichste Metropolregion Deutschlands ist sie ein Brückenkopf zu Skandinavien.

Der Ort Gresse liegt zentral in der Metropolregion, ca. 60 km östlich von Hamburg, zwischen den Kleinstädten Mölln, Ratzeburg, Zarrentin, Boizenburg und Lauenburg.

Über die Autobahn A24 ist Hamburg Wandsbek in ca. 45 min erreichbar, Hamburg Zentrum in ca. 60 min. Über den Bahnhof Schwanheide (4 km vom Objekt entfernt) ist man an die Bahnlinie Hamburg-Berlin angebunden. Zumeist stündlich verkehrende Züge fahren in ca. 35 min bis Hamburg Hauptbahnhof. Lübeck und Schwerin sind mit dem PKW ebenfalls in etwa 60 min erreichbar.

Zarrentin und Boizenburg sind die nächstgelegenen Kleinstädte. Sie bestechen durch ihre idyllische Lage. In beiden Städten sind weiterführende Schulen, umfangreiche Nahversorgungsrichtungen, Kultureinrichtungen und regionale Gastronomie vorhanden.

Der Ort Gresse im äußersten Westen des Landkreises Ludwigslust Parchim hat ca. 700 Einwohner und bietet eine im ländlichen Raum außergewöhnlich gute Infrastruktur. So sind im Ort fußläufig erreichbar:

- KiTa (Kindergarten und Kinderkrippe)
- Grundschule mit Turnhalle
- Supermarkt
- Zahnarzt
- Physiotherapiepraxis

Es gibt ein aktives Gemeindeleben mit verschiedenen Festivitäten, die von der Gemeinde oder der freiwilligen Feuerwehr initiiert werden. Soziale Treffpunkte sind u.a. die Kirche, das neue Feuerwehrhaus und das „Dörphuus“.

Die Gemeinde hat eine modernisierte Trinkwasserversorgung, eine zentrale Ortsentwässerung und ist an das Glasfasernetz angeschlossen.

Gresse bietet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur sowie sehr guter überregionaler Anbindung

### **Infrastruktur:**

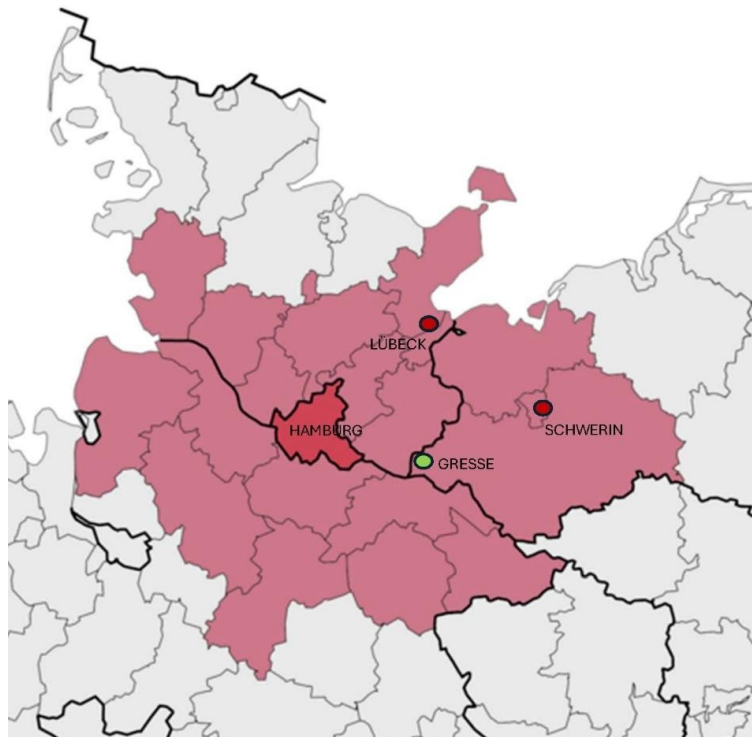
Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

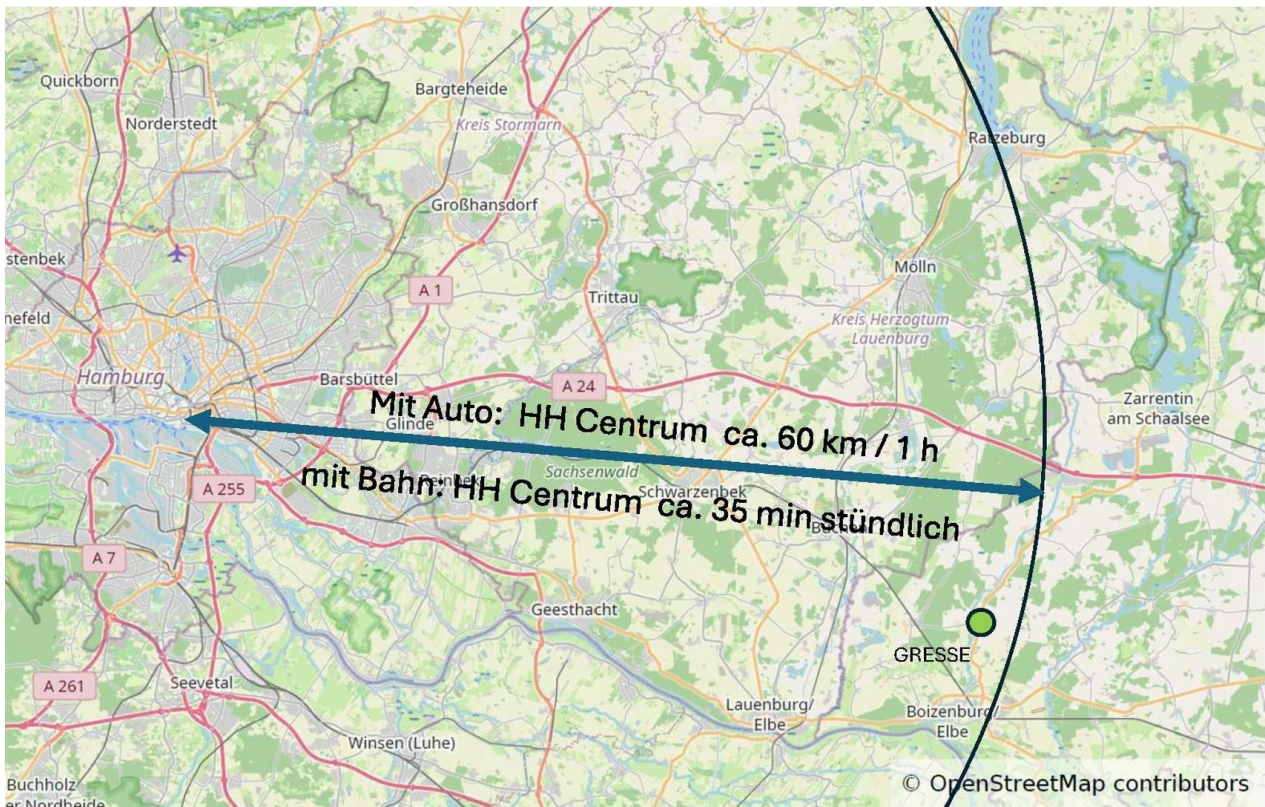


## Exposé - Galerie



Metropolregion Hamburg

# Exposé - Galerie



Anbindung Hamburg



Zarrentin & Boizenburg

# Exposé - Galerie



Der Ort Gresse

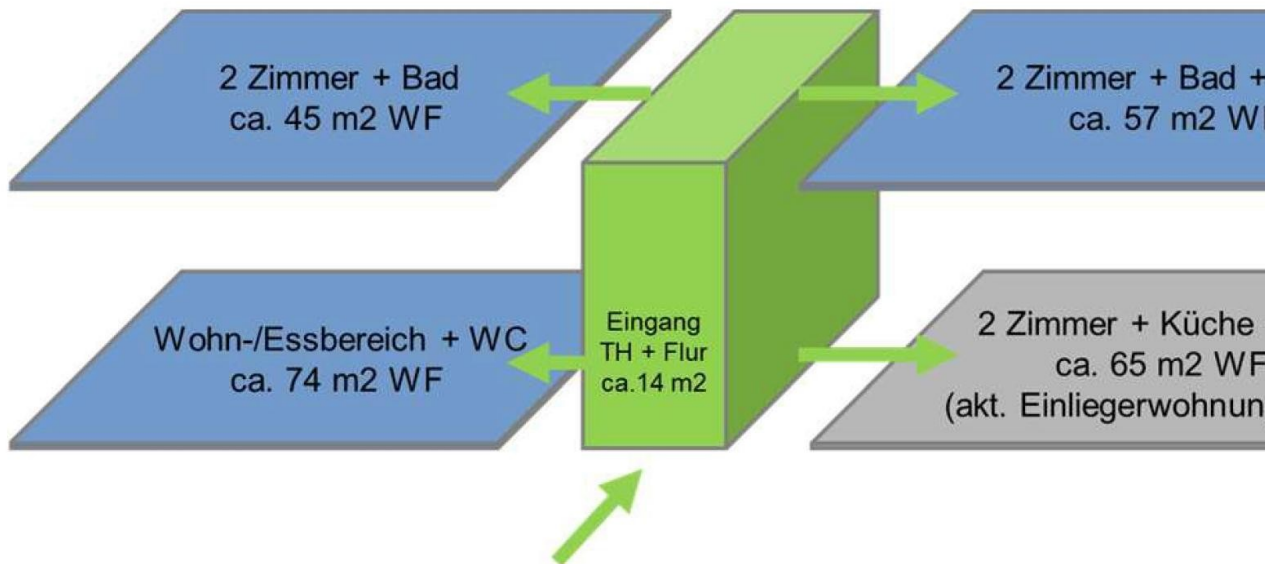


Das Grundstück im Ort

# Exposé - Galerie



Das Grundstück



Konzept des Architektenhauses

# Exposé - Galerie



Haupthaus



Haupthaus

# Exposé - Galerie



Terrasse



Eingang

# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche mit Tresen

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG WC



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Einlieger Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einlieger Schlafzimmer



Einlieger Küche

# Exposé - Galerie



Einlieger Terrasse



Garten mit Bewuchs

# Exposé - Galerie



Boizetal



Garten mit Teichen

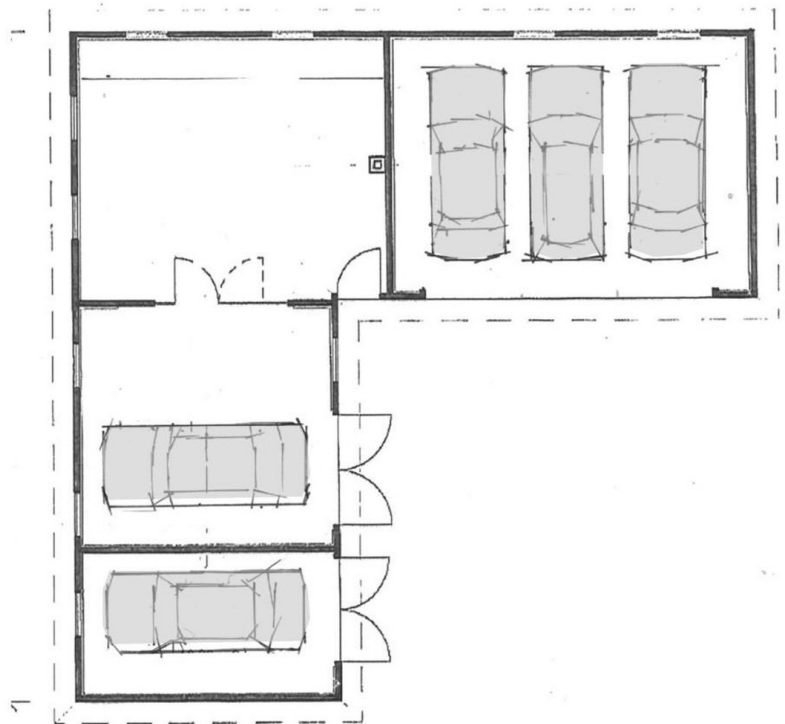
# Exposé - Galerie



Nebengebäude



# Exposé - Grundrisse



Nebengebäude