

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grevesmühlen

### Wohnen in bester Innenstadtlage und Ostseenähe



Objekt-Nr. OM-443624

### Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

23936 Grevesmühlen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	605,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise mit Verblendmauerwerk und Vollkeller im Jahr 1994 gebaut und letztmalig in den Jahren 2021 - 2024 modernisiert, z.B. wurde 2022 in den Wohnräumen im Erdgeschoss hochwertiges Eiche-Fertigparkett verlegt. In 2024 wurde eine neue Erdgaszentralheizung (Fabrikat Viessmann) eingebaut und eine PV-Solaranlage mit Speicher für die Stromerzeugung (mit 5,59 kWp Gesamtleistung) installiert.

Sie betreten das Objekt durch den hellen Flur und gelangen von dort in das Gäste-WC, das geräumige Wohn- und Esszimmer und die Küche. Direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten haben Sie sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer. Neben der Küche befindet sich noch ein weiterer Raum, der z. Zt. als Arbeitszimmer genutzt wird.

Über gewendelte, offene Holztreppe mit Handlauf kommen Sie in den Keller und auch in den Flur des Dachgeschosses. Dort befinden sich das in 2021 vollständig renovierte Badezimmer mit Badewanne und Dusche und drei Wohnräume, die bisher als Schlaf- und Gästezimmer genutzt wurden. Das große Gästezimmer ist mit zwei Türen versehen, daher kann im Bedarfsfall ein zusätzliches Zimmer durch eine Zwischenwand geschaffen werden.

Im Keller sind vier Räume und der beheizbare Flur vorhanden, ein Raum wurde ebenfalls mit einer Heizung und zwei größeren Kunststofffenstern versehen und zeitweise als Kinderzimmer genutzt. Hier ist ein wohnlicher Design-/PVC-Fußboden verlegt worden.

Außer dem sehr schön angelegten Garten mit viel Grün und Rasenfläche bestehen die Außenanlagen im vorderen Bereich aus einem Doppelcarport und einem zusätzlichen Wohnmobil-Stellplatz, die mit Betonpflaster befestigt sind. Die Terrasse mit Westausrichtung ist ca. 20 qm groß und wird im Sommer teilweise durch ein Gründach (Blauregen) beschattet. Im rückwärtigen Bereich ist u.a. ein großes Holz-Gartenhaus mit Terrassendielen und einer zusätzlichen Pflasterfläche vorhanden.

Schauen Sie sich dieses interessante Einfamilienhaus gern unverbindlich an. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Dieses schöne Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine tolle Lage, sondern bietet noch folgende Highlights, zusätzlich zu den in der Beschreibung bereits genannten Ausstattungen:

- gefliester Vollkeller mit ca. 60 qm Nutzfläche
- Einbauküche mit neuen Elektrogeräten aus 2021
- Gäste-WC mit separater Dusche
- Dachgaube mit 2 Fenstern im Badezimmer
- Bodenbeläge im EG mit hochwertigen Terrakotta-Fliesen (Flur, Gäste-WC und Küche) und Fertigparkett im Wohn-/Esszimmer und Arbeitszimmer
- Bodenbeläge im Dachgeschoss mit Fliesen in Holzoptik (Badezimmer) und Teppichboden (teilweise in 2023 erneuert)
- Spitzboden mit Holzeinschubtreppe (Lagerfläche)
- Highspeed-Internet/Glasfaseranschluss
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
- manuelle Außenrollläden an allen Fenstern im Erd- und Dachgeschoss (außer Dachgaube)
- Grünbeck Wasserenthärtungsanlage

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Immobilie liegt sehr zentral in bester, ruhiger Innenstadtlage in Grevesmühlen in einer einspurigen, gepflasterten Anliegerstraße. Egal, wohin Sie wollen (Kitas, Hort, Schulcampus, Einkaufsmärkte, Ärzte, Bahnhof etc.), von Ihrem neuen Zuhause haben Sie ab sofort immer kurze Wege und können das Auto auch mal stehen lassen.

Die nahe Ostsee ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar (z. B. das Ostseebad Boltenhagen oder die Wohlenberger Wiek). Die Hansestädte Wismar und Lübeck und die Landeshauptstadt Schwerin sind nur 25 - 40 km entfernt.

Schöne Fahrradtouren führen von Grevesmühlen nicht nur an die Ostsee, sondern auch durch den gesamten Klützer Winkel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse Westen

# Exposé - Galerie



Südseite



Ostseite

# Exposé - Galerie



Eingang Norden



Stellplatz und Doppelcarport

# Exposé - Galerie



Grundstück vorne



Grundstück hinten

# Exposé - Galerie



Grundstück hinten



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC mit Dusche

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Vorratskeller



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Waschkeller

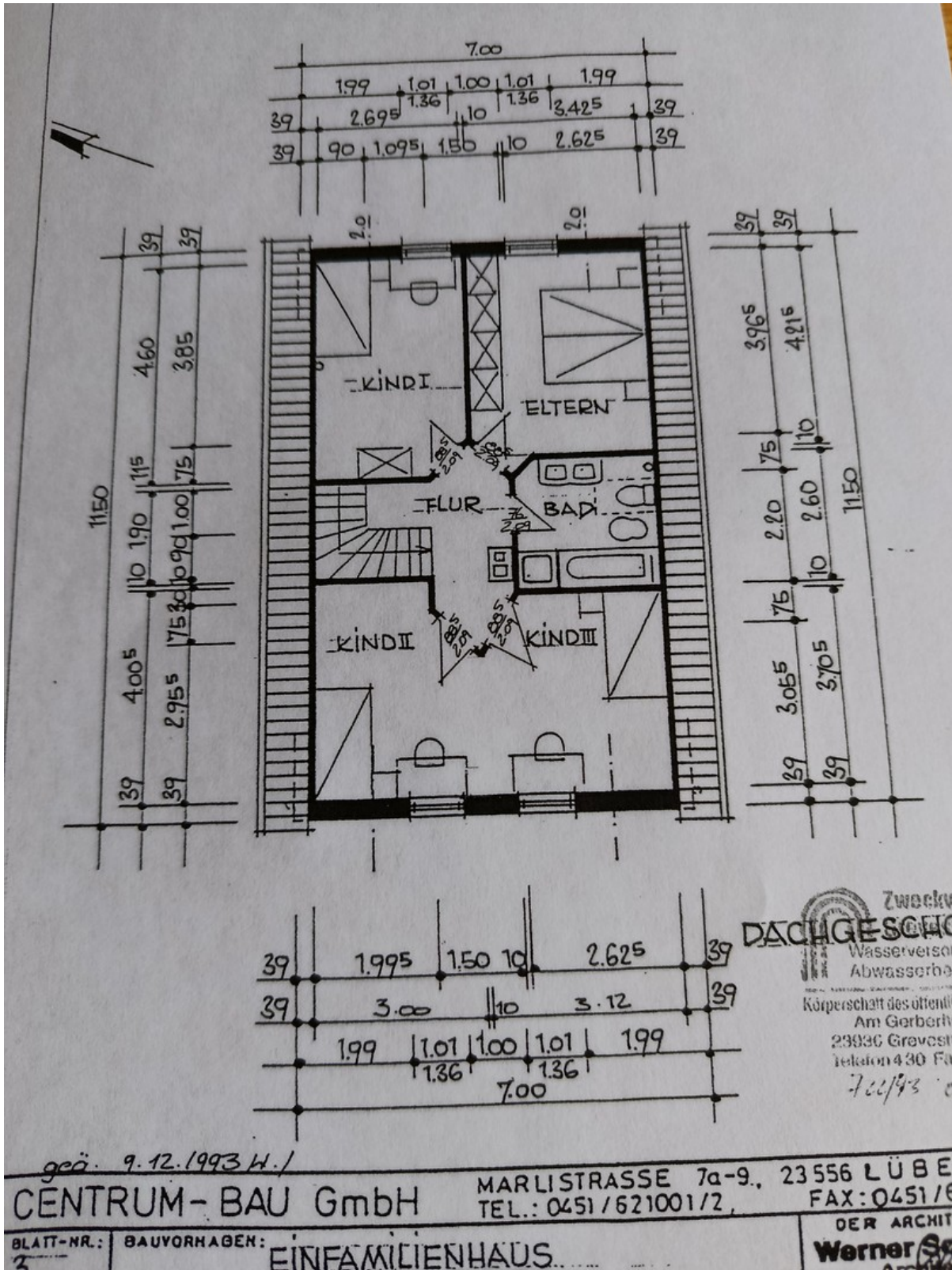


Heizungskeller



PV-Wechselrichter u. Speicher

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

