

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Grevesmühlen

### Wohnen in bester Innenstadtlage und Ostseenähe



Objekt-Nr. OM-443624

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **246.000 €**

23936 Grevesmühlen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	317,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise mit Verblendmauerwerk und Teilkeller im Jahr 1994 gebaut und letztmalig in den Jahren 2023-2025 modernisiert, z.B. wurde eine neue Erdgaszentralheizung (Fabrikat Viessmann) eingebaut und die kompletten Dachflächenfenster ausgetauscht. Zum ausgebauten Spitzboden gelangt man nun nicht mehr über die einfache Holzeinschubtreppe, sondern es wurde in 2024 eine hochwertige Massivholztreppe (zum Einhängen) eingebaut.

Sie betreten das Objekt durch den hellen Flur und gelangen von dort in die Küche (in 2016 komplett modernisiert inkl. Elektrik), das Gäste-WC und in das geräumige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Über halbgewendelte Betontreppen mit Handlauf kommen Sie in den Keller und auch in den Flur des Dachgeschosses. Dort befinden sich das Badezimmer mit Badewanne und drei Wohnräume, die bisher als Schlafzimmer genutzt wurden. Im ausgebauten Spitzboden ist ein kleiner Flur, ein Spielzimmer und ein Abstellraum vorhanden. Im Spielzimmer sorgt eine elektrische Infrarothheizung für wohlige Wärme bei entsprechenden Temperaturen.

Die Vorgartenfläche ist mit einem weißen Metallzaun mit elektrischem Einfahrtstor eingefriedet, die Zufahrt bzw. der Pkw-Stellplatz (mit Carport) sind mit Betonpflaster befestigt. Der rückwärtige Bereich ist mit einer höheren Hecke als Sichtschutz versehen, an der Westseite der Doppelhaushälfte wurde eine ca. 20 qm große Terrasse aus Terrassendielen mit Bangkirai-Holz und Unterbau angelegt. Hinter dem Carport mit Geräteschuppen ist noch ein Gartenpavillon aus Holz mit Unterbau und Terrassendielen vorhanden.

Schauen Sie sich diese interessante Doppelhaushälfte gern unverbindlich an. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

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

- gefliester Teilkeller mit ca. 30 qm Nutzfläche (2 Räume)
- hochwertige Einbauküche aus 2016
- Gäste-WC mit separater Dusche
- Dachgaube mit 2 Fenstern im Badezimmer
- Bodenbeläge im EG mit Fliesen (Flur, Gäste-WC und Küche) und Designplanken im Wohn-/Esszimmer
- Bodenbeläge im DG/Spitzboden mit Fliesen (Badezimmer) und Teppichboden (teilweise in 2024 erneuert)
- neue Velux-Dachflächenfenster mit Außenbeschattung (im Spitzboden elektrisch)
- Regenwasserbehälter (2 x 1.000 Liter) unter dem Gartenpavillon

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, 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	117,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Hinteransicht



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Carport

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie

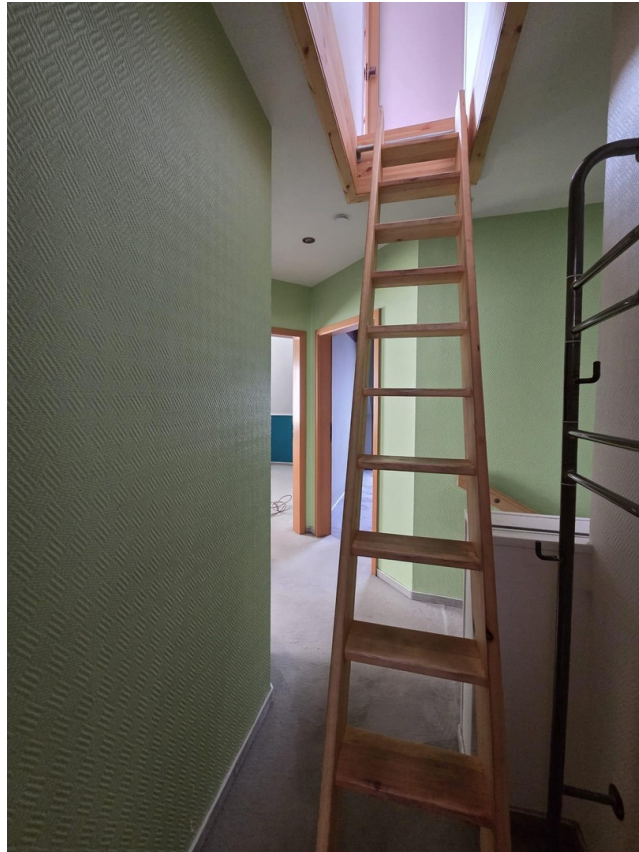


Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur DG mit Treppe



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Spielzimmer Spitzboden



Spielzimmer Spitzboden

# Exposé - Galerie



Heizungskeller

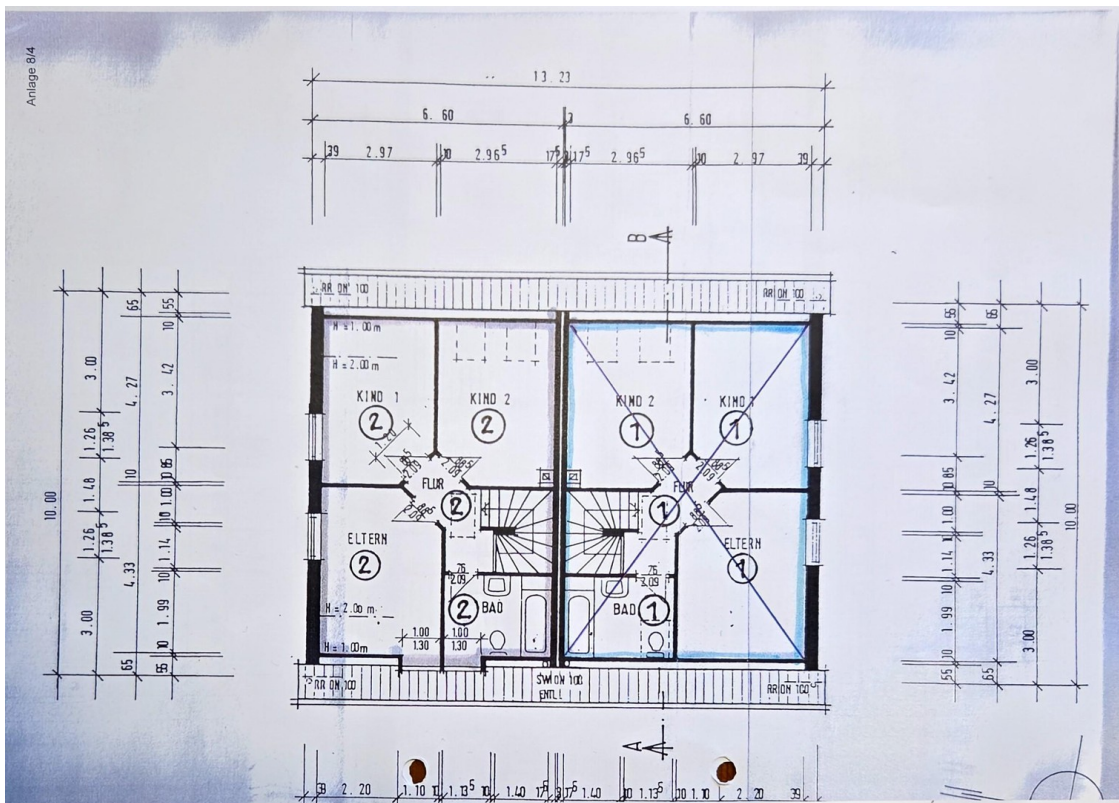
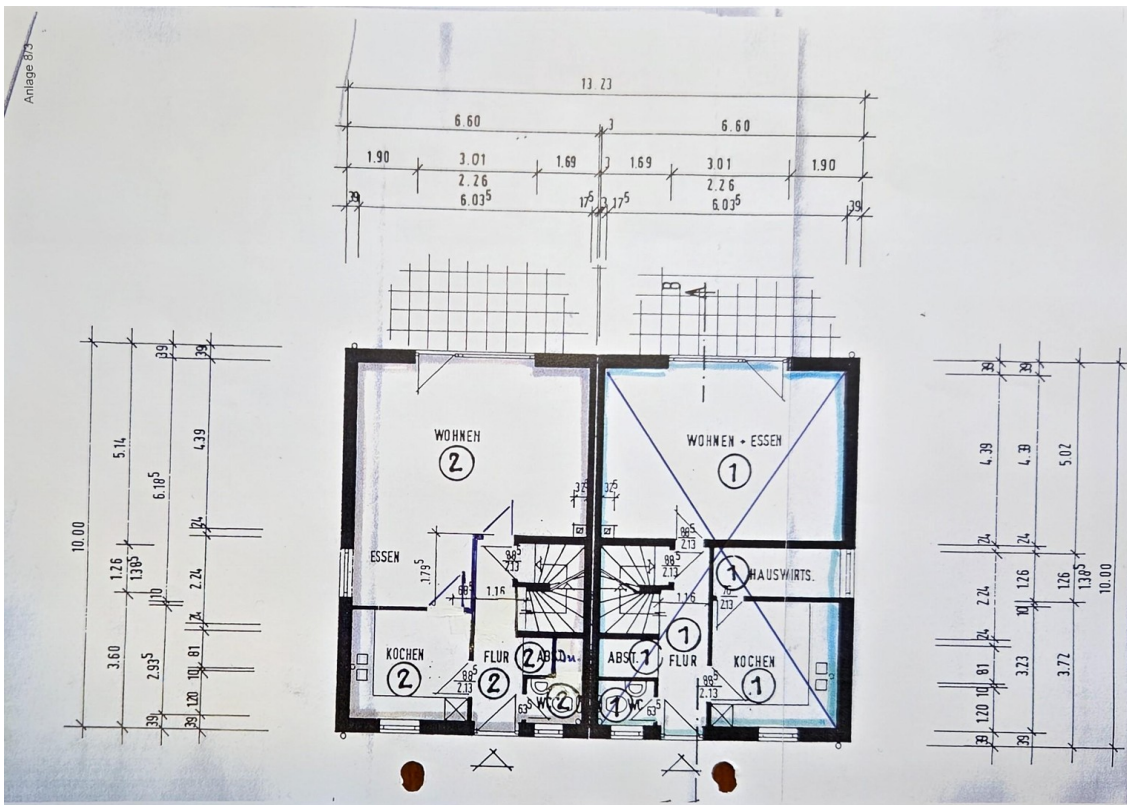


Heizung

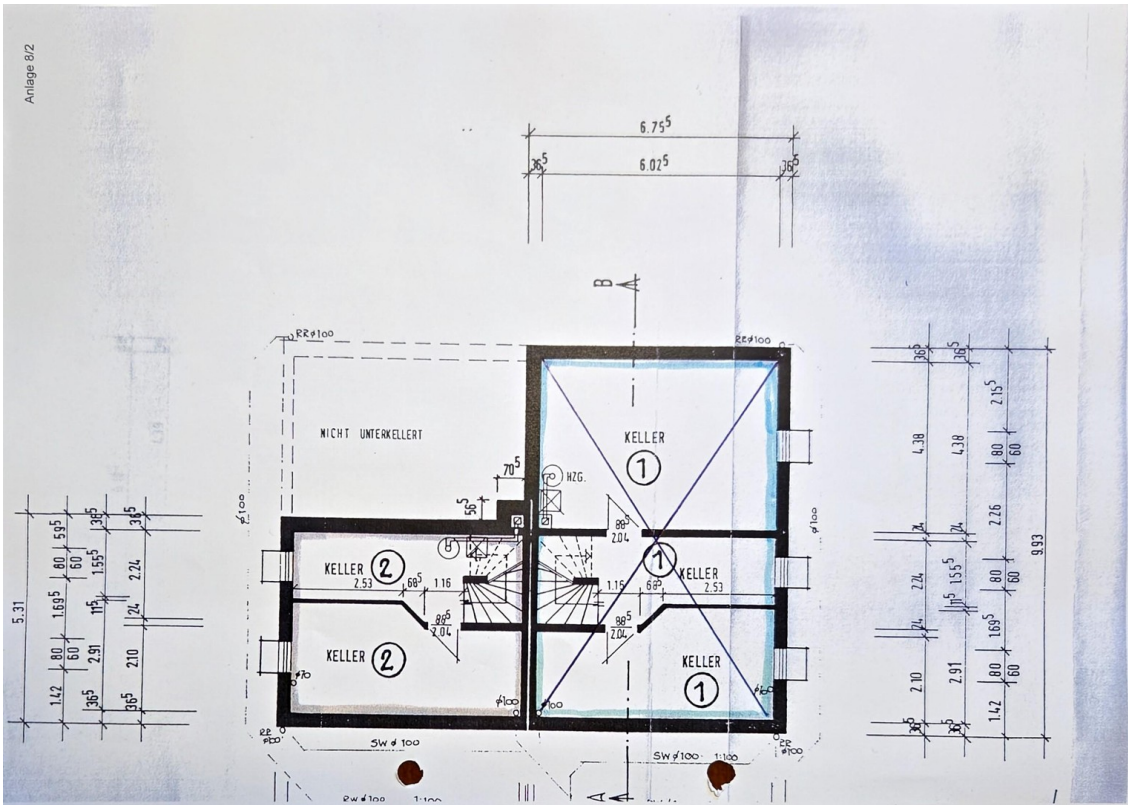


Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller