

# Exposé

## Wohnen in Satow

**TINY-Haus auf Baugrund-PROVISIONSFREI-1.Wohnsitz-  
Baugenehmigt-Selbstversorgung-Weitgehend autark**



Objekt-Nr. OM-95344

### Wohnen

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Gebauer

18239 Satow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Grundstücksfläche 2.000,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier wartet auf Sie ein Anwesen der außergewöhnlichen Art: ein 2000qm großes Bau- und Wohngrundstück, mit einem handwerklich hergestellten Tiny-Haus (29qm) in wunderschönen Natur nahe der Ostseeküste.

Das Grundstück ist zentral und dennoch recht ruhig gelegen, mit einem unverbaubaren Blick über Felder und kleine Wälder in Süd-West-Richtung in dieser lieblichen, hügeligen Landschaft.

Die nette Nachbarschaft trägt zum Wohlfühlen bei.

Für die Erweiterung mit einem modernen EFH wurde 2021 eine Baugenehmigung erteilt. Die Erlaubnis ist zwar abgelaufen, jedoch könnten die Pläne Verwendung finden.

Im Frühjahr und Herbst kommen vorbeiziehende Kraniche um Hallo zu sagen. Im Morgengrauen statten Fuchs und Reh gerne einen Besuch ab. Auch Störche lieben dieses Kleinod. Schöne Sonnenuntergänge auf der Terrasse, das Licht taucht die Landschaft in ein sanftes Rotorange, Stille und Frieden füllen diesen besonderen Raum, der Milan zieht seine letzten Runden...

Ob als Familienlandsitz, Erstwohnsitz, Altersruhesitz, Ferienresidenz, Vermietungsobjekt oder als Villen Grundstück mit gleichzeitiger Ferienhausvermietung. Alles ist möglich.

Die Grünflächen bieten viel Platz für Hobbys, Kinder und Haustiere.

TINY HOUSE:

- aufgebaut 2016, in Lärchenholz, überwiegend baubiologisch
- Rundbogendecke Höhe rd. 260cm
- Dänische Holzfenster
- Küche / Wohnzimmer, Schlafzimmer, Voll-Bad
- Mondphasen-Schlossdielen massiv mit Fries, geölt und gewachst
- bleiverglaste Schiebetüren innen in Erle massiv
- Fußboden Brennwertgasheizung mit Fernregelung
- Lehm-Grundofen von Hand aufgebaut mit Schornsteinanlage
- Küche in Massivholz Erle mit Miele Kochfeld, Einbaubackofen von Neff
- Miele Einbaukühlschrank
- Vollbad inkl. Emaille-Badewanne 200x100 cm mit integrierter Dusche
- Glasspritzschutz von Sprinz auf dem Wannenrand
- Zwei Einbauschränke mit Miele Waschmaschine
- Schlafzimmer mit Bett aus massiver Erle
- Schrank, Kommode, ebenfalls in Erle und viel Stauraum unter dem Bett
- rd. 29qm Wohnfläche;
- zusätzlich ca. 40qm Terrassenanlage, tlw. überdacht, aus Lärche
- Zwei Treppenanlagen in den Garten
- eine amtliche Baugenehmigung ist erteilt

Ein absolutes Highlight ist die schöne Sauna in Schwedenrot mit einem Holz Ofen von Harvia.

Großzügiger und hoher Schuppen mit Schiebetür und Fenster. Hier sind der Hausanschluss, verzinkte Regale mit einer Grander Wasser Energetisierung untergebracht. Der Schuppen ist voll elektrifiziert.

Geringe Bewirtschaftungskosten.

Vollerschlossenes Grundstück i.E.:

- mit genehmigtem Trinkwasser-Tiefbrunnen (56m);
- Elektrifizierung;
- Abwasser, gemeinsam mit dem Nachbarn

über eine vollbiologische Pflanzenkläranlage, für 10EGW ausgelegt

Neu in 2023:

- Vorbereitung für EFH Neubau;
- Vorhof mit Pflanzen, Obststräuchern, Bäumen und Kieswegen;
- Stellplätze und Zufahrt mit Randbepflanzung;
- Leerrohr für Glasfaser bis zur Grundstücksgrenze.
- der Flüssiggastank ist gemietet.

## **Sonstiges**

Der Preis mit von 295.000€ beinhaltet sämtliche Kosten für:

- 2000qm Grundstück mit Baufenster für ein EFH

(eine Baugenehmigung wurde 2021 für ein modernes EFH erteilt).

Diese ist inzwischen abgelaufen, jedoch könnte jedoch für eine Neuplanung verwendet werden

- den Trinkwassertiefenbrunnen
- die Grundstücks- und Straßen Erschließung im vorhandenen Zustand
- eine PKA "Elsa", vollbiologische Pflanzenkläranlage (mit Nachbarn)
- die von professionellen Handwerkern gefertigte massive Holzsauna \*mit finnischem Holzofen und Schornsteinanlage aus Edelstahl\* in einem schwedenroten "Mantel"
- den Schuppen
- das TINY HOUSE
- Erschließungs- und Vermessungskosten

Übergabe nach Vereinbarung

Es fallen keine Maklergebühren an, da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt.

Auf dem Fotos dargestellte Möbel und Gegenstände sind, soweit beschrieben, Inhalt des Angebotes.

Eine Besichtigung des Anwesens kann gerne nach Terminabstimmung stattfinden. Das Grundstück darf nur nach vorheriger Terminabstimmung mit den Eigentümern gemeinsam

betreten werden. Sollten mehr als zwei Interessenten gleichzeitig erwerben wollen, werden wir ein Bieterverfahren anbieten.

Wir bitten um Verständnis, dass jede Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten samt Telefonnummern, benötigt.

## **Lage**

Miekenhagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Satow (2km) im Landkreis Rostock in Mecklenburg Vorpommern.

Der Ort ist angenehm klein mit wenigen, überwiegend neuen und gepflegten Häusern und Anwesen. Der Schulbus hält hier.

In wenigen Kilometern erreichen Sie die Autobahn A20. Rostock ist in etwa 22 km Entfernung, ebenso wie Wismar, zu erreichen.

Rerik, dieses kleine, hübsche OSTSEEBAD liegt nur etwa 23 km (20-25 Autominuten) entfernt, direkt an Küste und Bodden. Es zeichnet sich mit herrlichem Sandstrand und wilder, wunderschöner Steilküste, aus. Hier finden Sie auch Restaurants, Cafés, Segelhafen mit Promenade.

Das mondäne Ostseebad Kühlungsborn liegt in gleicher Entfernung.

In etwa 15 km Entfernung ist oberhalb von Kühlungsborn ein herrlicher Waldgürtel mit Wander- und Spazierwegen und herrlichen Ausblicken.

In Satow (2km) finden Sie eine vollkommene Grundversorgung mit verschiedenen Supermärkten, Getränkemarkt, Landhandel, Kindergärten, Schule, Arzt, Handwerksbetrieben, Tankstelle, Bank, Autohäuser mit Werkstätten, Poststellen, Blumenläden, Hotel, Mosterei, und direkt vor Rathaus und Schule ein wunderschöner See mit kleiner Badestelle.

Die Schule ist über ihre Grenzen hinaus bekannt, u.a. durch ihr Anliegen, jungen Menschen zu helfen, nach dem Schulabschluss einen Weg in den regionalen Arbeitsmarkt zu finden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche /Bad lichtdurchflutet



Wohnzimmer-Grundofen-Schlafzi.



Schlafzimmer Bett 160x220

# Exposé - Galerie



Südwest-Seite



Trio, Stand 2019

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna mit Holzofen Harvia Fi



Für wärmendes Feuer

# Exposé - Galerie



Große Wiese



Fernblick nach Süd-Westen

# Exposé - Galerie



Südwest-Seite nach Aufbau



Impressionen Umgebung



Dänische Holzfenster

# Exposé - Galerie



Detail Erlenholzküche



Bad, Miele WM im Schrank



200\*100cm Emaille-Badewanne

# Exposé - Galerie



Impressionen Umgebung

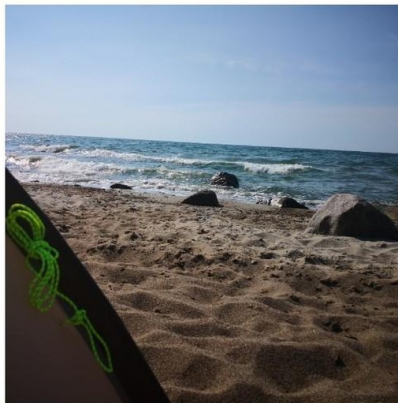


Backofen/Kühlsch./Garderobe

# Exposé - Galerie



Süd-West Terrasse



Impressionen Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Landkreis Rostock  
- Der Landrat -  
Kataster- und Vermessungsamt

August-Bebel-Str. 3  
18209 Bad Doberan

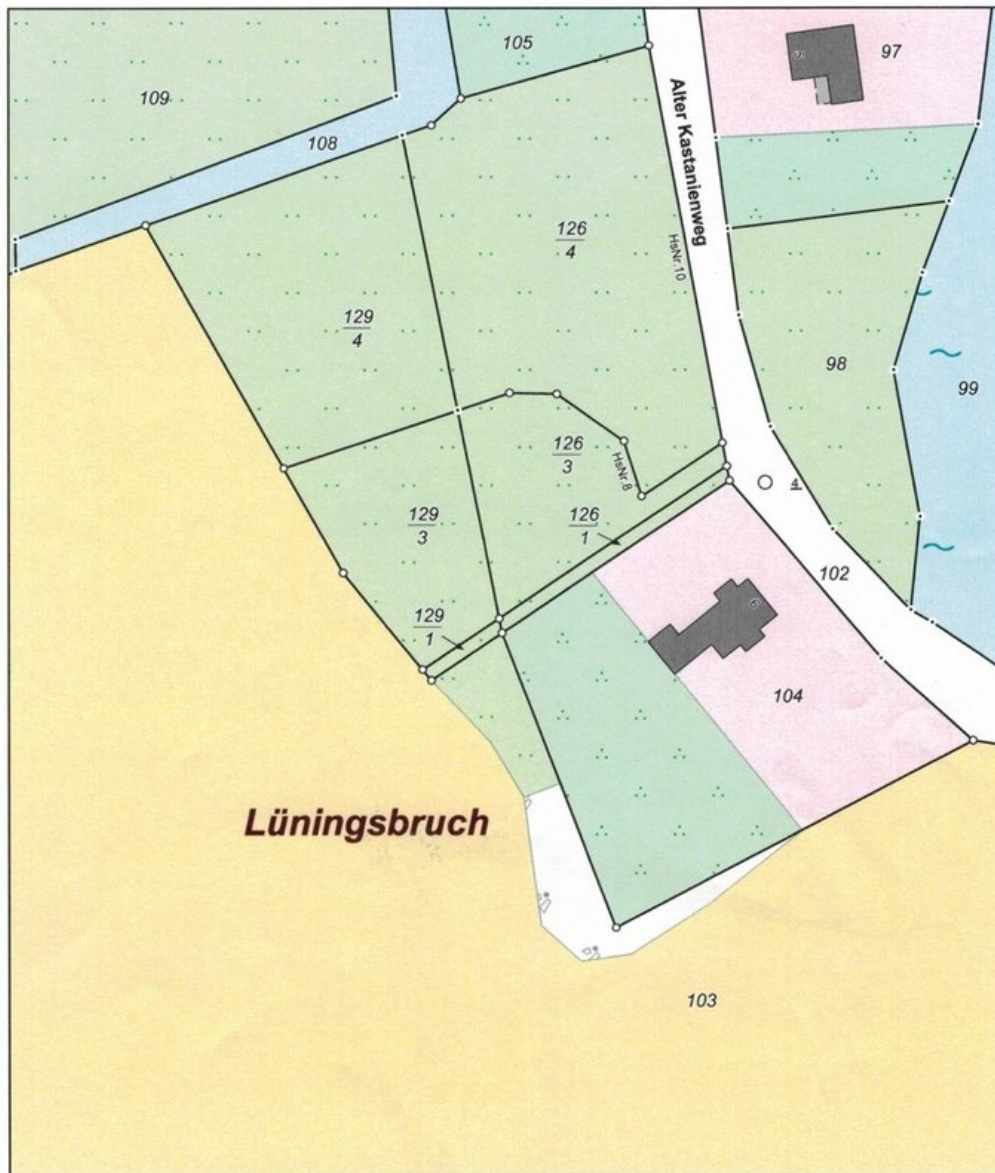
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 10.03.2021

Gemarkung: Miekenhagen (13 2154)  
Flur: 4  
Flurstück: 126/3, 126/4, 129/3, 129/4

Gemeinde: Satow (13 0 72 093)  
Landkreis Rostock  
Lage: Alter Kastanienweg 8, 10



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung  
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu  
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Grundstück 1:26/3+1:24/3 2020

# Exposé - Grundrisse

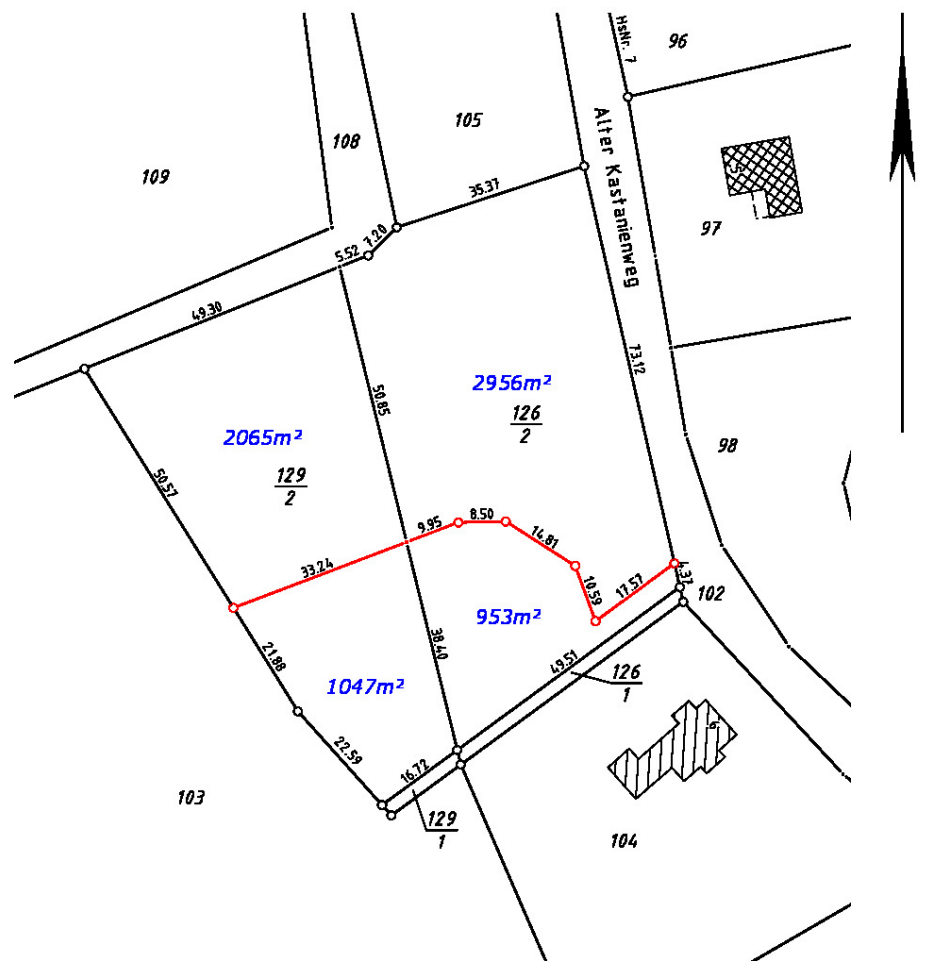
**VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: info@vermessung-siwiek.de

## vereinfachter Lageplan im Maßstab 1: 1000

Antragsnummer: **5136-00-1**  
Flurstücksbildung (Zerlegungsvermessung)  
Gebauer  
Alter Kastanienweg 8

Datum: **29.09.2020**  
Gemeinde: **Satow**  
Gemarkung: **Miekenhagen**  
Flur: **4**



M 1:1000  
0 20 40 60 80 100 m