



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

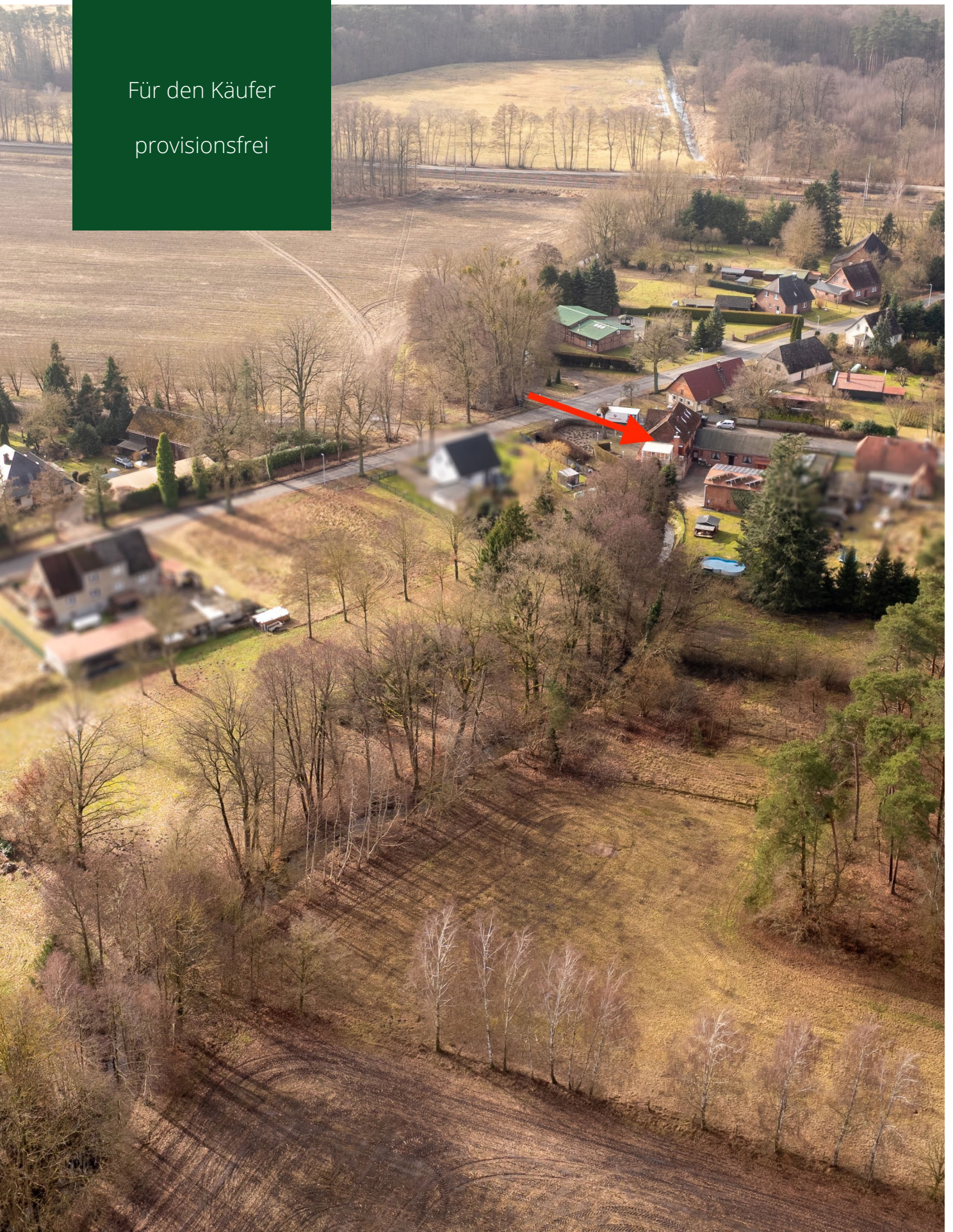
Zweifamilienhaus

Am Krullengraben 1
19288 Weselsdorf

Kaufpreis

445.000 €

Für den Käufer
provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

In ruhiger Lage von Weselsdorf, Am Krullengraben 1, befindet sich dieses vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1930 mit integriertem Restaurant im Erdgeschoss sowie einem großzügigen Nebengebäude (Scheune). Die Immobilie steht auf zwei Flurstücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 2.043 m² und 6.025 m² und bietet damit umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe oder eine Kombination aus beidem. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 173 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Gewerbefläche von ca. 273 m² (Restaurant) sowie eine Nutzfläche von ca. 189 m² im Nebengebäude. Das Objekt eignet sich sowohl zur weiteren Nutzung als Zwei- oder Einfamilienhaus mit Gastronomiebetrieb als auch zur vollständigen Umnutzung in reines Wohnen, vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen. Das Wohnhaus wurde in den 1990er-Jahren umfassend saniert. Die Dachgeschosswohnung ist in den letzten Jahren modernisiert worden. Das Dach wurde 1992 mit Betondachsteinen neu eingedeckt. Ein Teilkeller ist vorhanden (ca.

10 %). Die Fenster und Außentüren stammen aus dem Jahr 1996 und sind zweifach verglast. Die Elektroinstallation wurde 1996 sowie 2018 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Flüssiggasheizung aus dem Jahr 1990 mit zentraler Warmwasserbereitung. Sanitäranlagen wurden in den 2000er-Jahren sowie 2018 modernisiert. Zur besonderen Ausstattung zählen eine Photovoltaikanlage, ein Swimmingpool im Garten, Einbauküchen sowie eine voll ausgestattete Gastroküche im Gewerbebereich.

Das Grundstück bietet zudem großzügige Parkmöglichkeiten mit vier Garagenstellplätzen und neun zusätzlichen Stellplätzen im Freien. Eine außergewöhnliche Immobilie mit großem Grundstück, vielseitiger Nutzungsperspektive und bestehender Gastronomieeinheit. Ideal für Eigennutzer mit unternehmerischer Perspektive, Familien, Investoren oder Projektentwickler mit Blick für Potenzial.



Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Weselsdorf, Am Krullengraben 1. Die Umgebung ist dörflich geprägt und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke, wenig Verkehr und eine naturnahe Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in ca. 5 km Entfernung erreichbar. Die Straße ist als Gemeindestraße ausgewiesen und überwiegend von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Weselsdorf liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und gehört zur Amtsverwaltung der Stadt Ludwigslust. Die Stadt Ludwigslust ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen sowie Bahnanschluss in Richtung Hamburg und Berlin. Auch die Landeshauptstadt Schwerin ist gut erreichbar. Die Region verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Anbindung an die umliegenden Städte.

Wussten Sie schon?

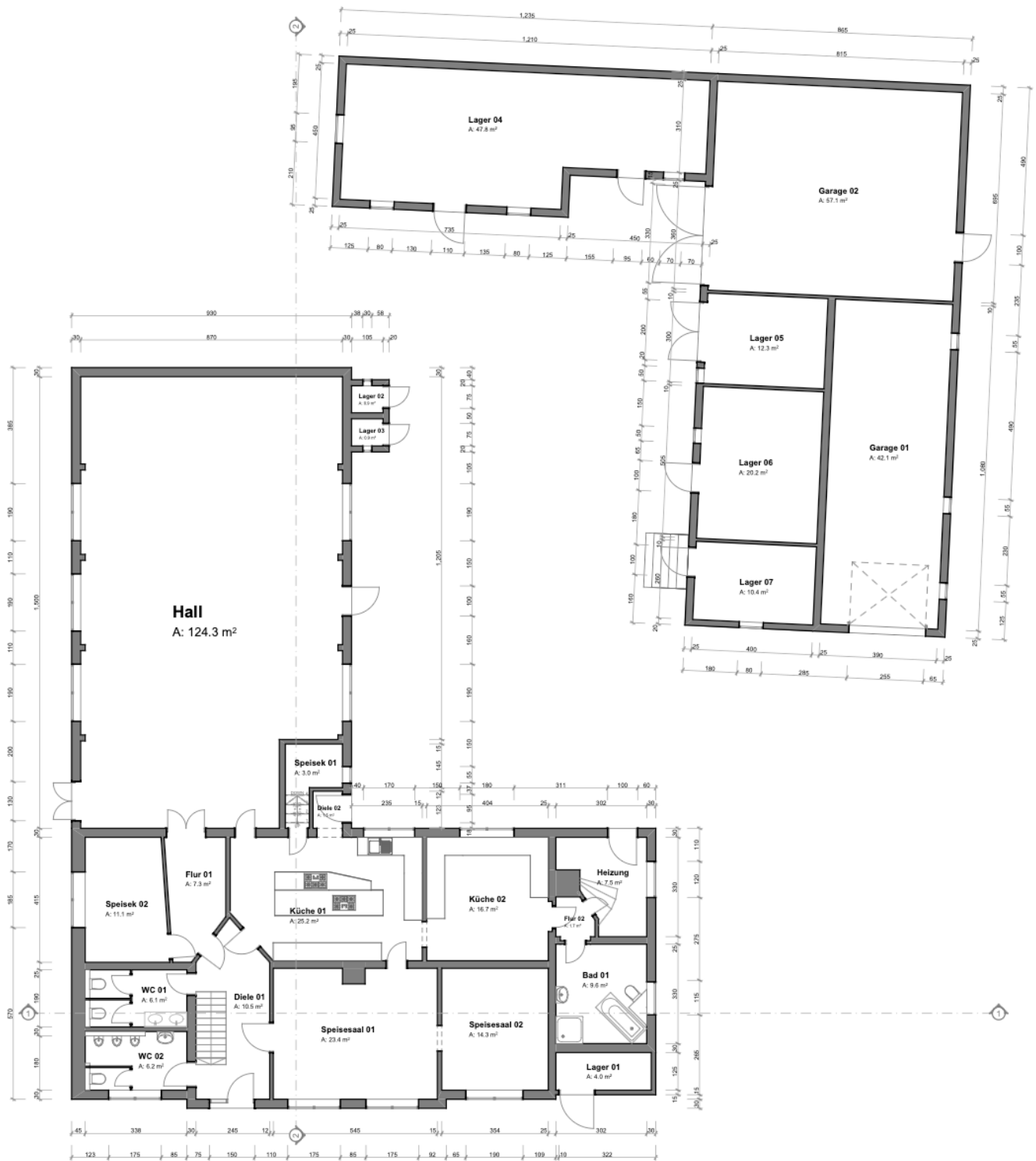
Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



DATEN IM ÜBERBLICK

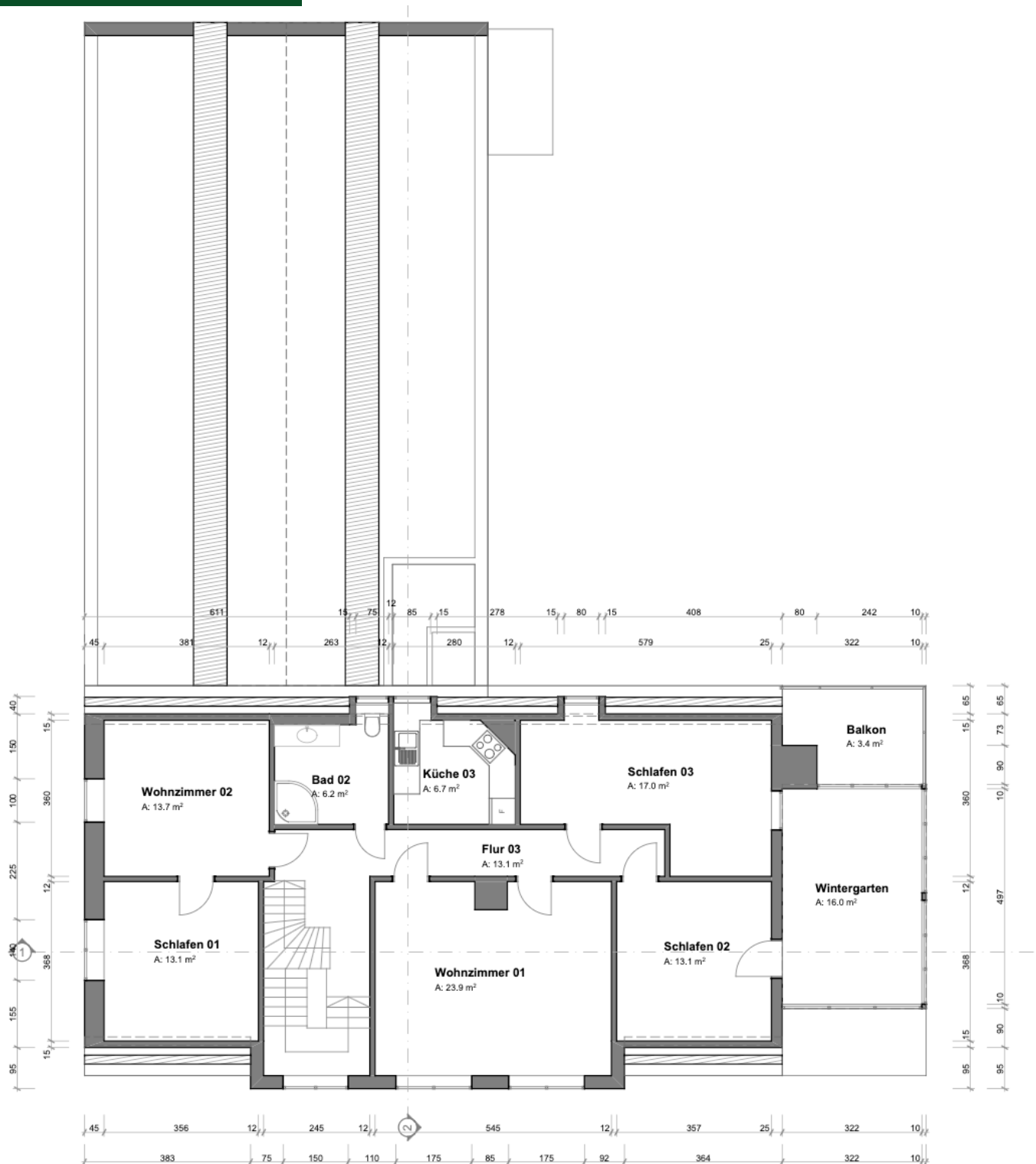
Wohnfläche	ca. 173 m²
Grundstücksfläche	ca. 8.068 m²
Nutzfläche/Gewerbefläche	ca. 189 m² u. 273 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Carport / Garage / Stellplätze	0/4/9
Baujahr / letzte Sanierung	ca. 1930/90er/2018
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	139,89 kwh/(m²+*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas
Internetanschluss	250 MBit/s

Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..



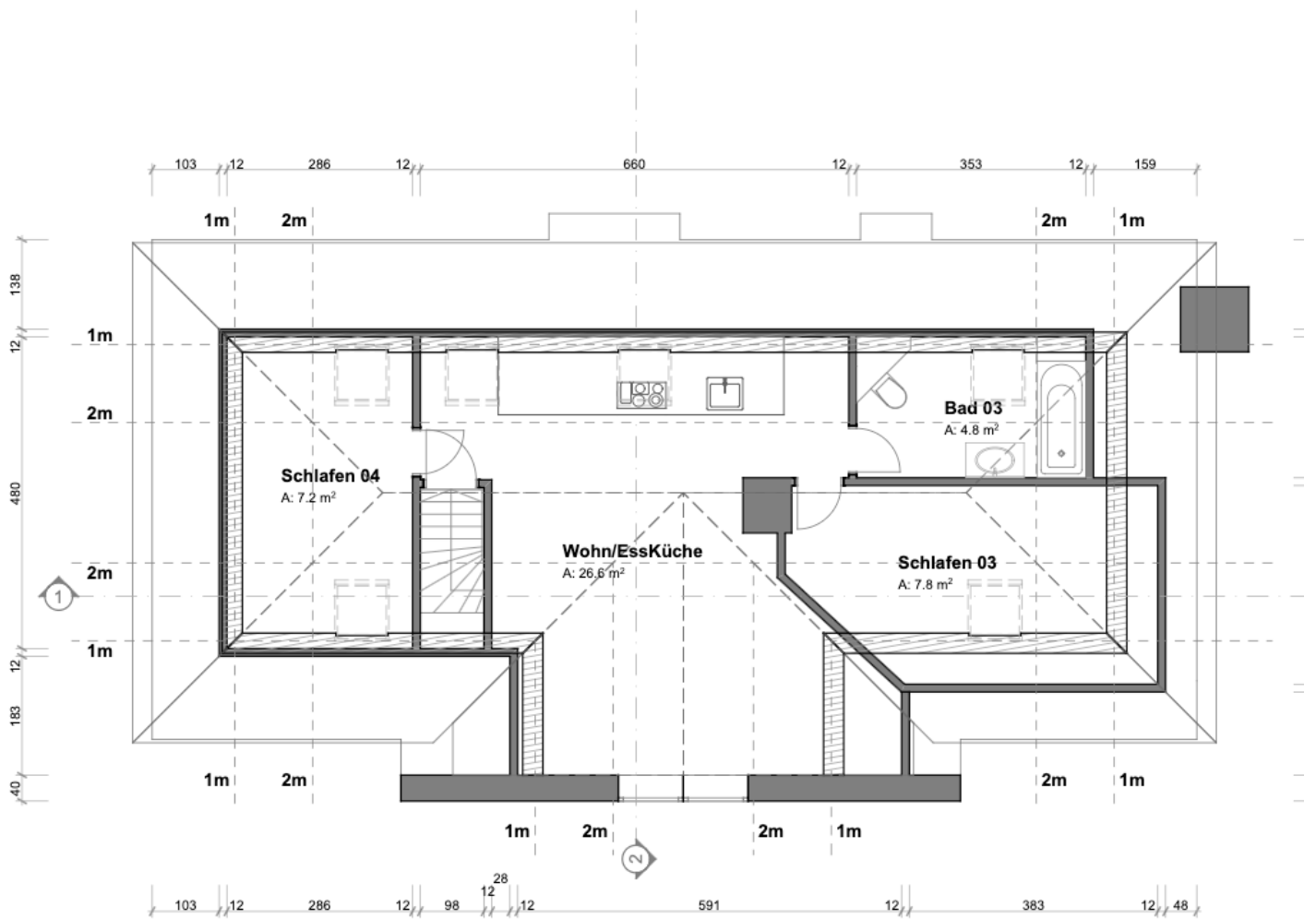
Erdgeschoss

1:100



Obergeschoss

1:100



Dachgeschoss
1:100



01. Objekt

02. Lage im Ort

03. Nebengebäude

04. Grundstück

05. Nebengebäude

06. Garten mit Pool

04



05



06

07



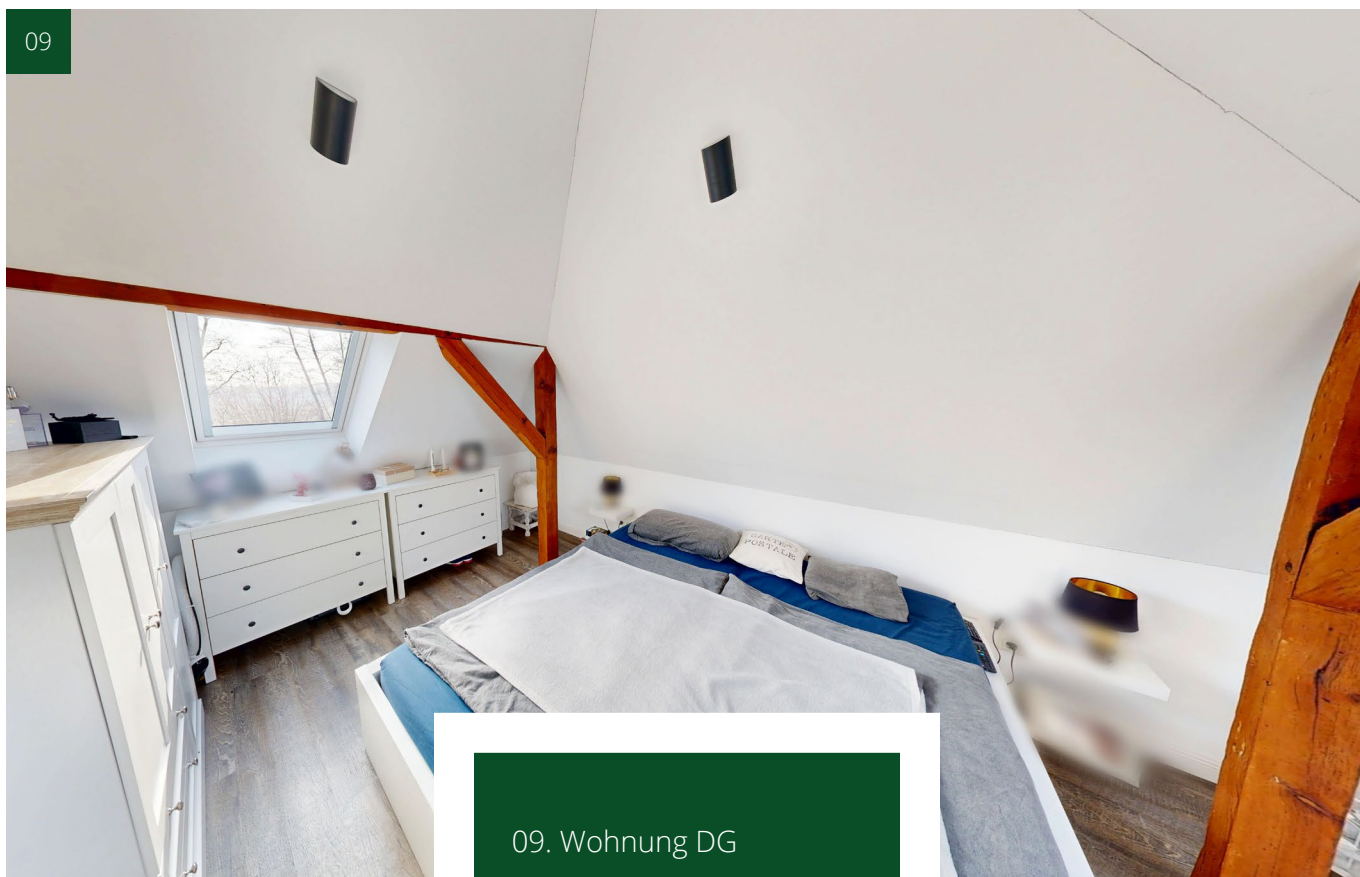
07. Wohnung DG

08. Wohnung DG

08



09



09. Wohnung DG

10. Wintergarten OG



10

11



11. Wohnung OG

12. Gastroküche EG



12

13



13. Restaurant EG

14. Saal EG



14



Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

