

Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

REIHENENDHAUS · MÜHLENBECK

# Reihenendhaus mit 2 Wohnungen

Dorfstraße 3, 19075 Mühlenbeck

KAUFPREIS

**195.000 €**

Vermietet · für den Käufer provisionsfrei

| ca. 204 m² | ca. 2.332 m² | 2 | 2000 |
|---|---|---|---|
| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCK | WOHNUNGEN | BAUJAHR |

AUF EINEN BLICK

# Die Fakten zum Objekt

## Objekt

| | |
|---|---|
| Objektart | Reihenendhaus |
| Baujahr | 2000 |
| Wohnfläche | ca. 204 m² (2 Wohnungen) |
| Nutzfläche | ca. 150 m² (Scheune) |
| Grundstück | ca. 2.332 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Bad / WC | 2 Bäder |
| Stellplätze | 2 Carports, 2 Stellplätze |
| Heizung | Öl-Zentralheizung |
| Zustand | gepflegt |
| Internet | Glasfaser |
| Verfügbar | nach Vereinbarung |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 65,8 kWh/(m²·a) |
| Primärenergieverbrauch | 72,4 kWh/(m²·a) |
| Effizienzklasse | B |
| Energieträger | Heizöl |
| Baujahr (Ausweis) | 1900 |
| Gültig bis | 17.03.2031 |

| A+ | A | **B** | C | D | E | F | G | H |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Preis

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 195.000 € |
| Käuferprovision | provisionsfrei |
| Jahresnettokaltmiete | 11.304 € |
| Kaufpreis / Jahresmiete | 17,3-fach |

Zuzüglich Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten).

## Mögliche Förderungen für Käufer

- KfW 458 Zuschuss Heizungstausch
- Steuerbonus Sanierung (§ 35c EStG)
- Modernisierungsdarlehen Land MV (LFI)
- KfW-Wohneigentumskredit 124 (Kauf zur Selbstnutzung)

Unverbindlicher Hinweis nach den Objektangaben, ohne Gewähr und ohne Zusage einer Förderung. Ob und in welcher Höhe gefördert wird, hängt vom Käufer, den geplanten Maßnahmen und den Richtlinien bei Antragstellung ab. Anträge sind meist vor dem Kaufvertrag bzw. vor der Auftragsvergabe zu stellen – Ihr Finanzierungspartner oder ein Energieberater berät Sie. Stand 11/2026.

DAS OBJEKT

# Vermietetes Reihenendhaus mit Scheune

Das Reihenendhaus umfasst zwei vermietete Wohnungen mit zusammen rund 204 m² Wohnfläche. Die Wohnung im Erdgeschoss (rund 124 m² einschließlich anteiliger Terrasse) hat Wohnzimmer, Küche, Büro, Schlafzimmer, Bad und Heizungsraum. Die Wohnung im Obergeschoss (rund 80 m²) hat Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Abstellraum und Bad.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 11.304 €. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung; ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Die Ölheizung (Baujahr 2000) darf nach dem aktuellen Gebäudemodernisierungsgesetz unabhängig von ihrem Alter weiter betrieben werden; eine altersbedingte Austauschpflicht gibt es nicht mehr (Rechtsstand 11/2026).

Auf dem rund 2.332 m² großen Grundstück steht eine Scheune mit Garage und Lagerräumen (rund 150 m² Nutzfläche). Zwei Carports und zwei Stellplätze sind vorhanden. Hinter dem Haus liegen Terrasse und eine große Rasenfläche.

AUSSTATTUNG

- Zwei vermietete Wohnungen
- Scheune mit Garage und Lagerräumen
- 2 Carports, 2 Stellplätze
- Terrasse
- Große Gartenfläche
- Öl-Zentralheizung
- Zwei Bäder
- Glasfaseranschluss



VIRTUELLER RUNDGANG

## Das Haus in 3D besichtigen

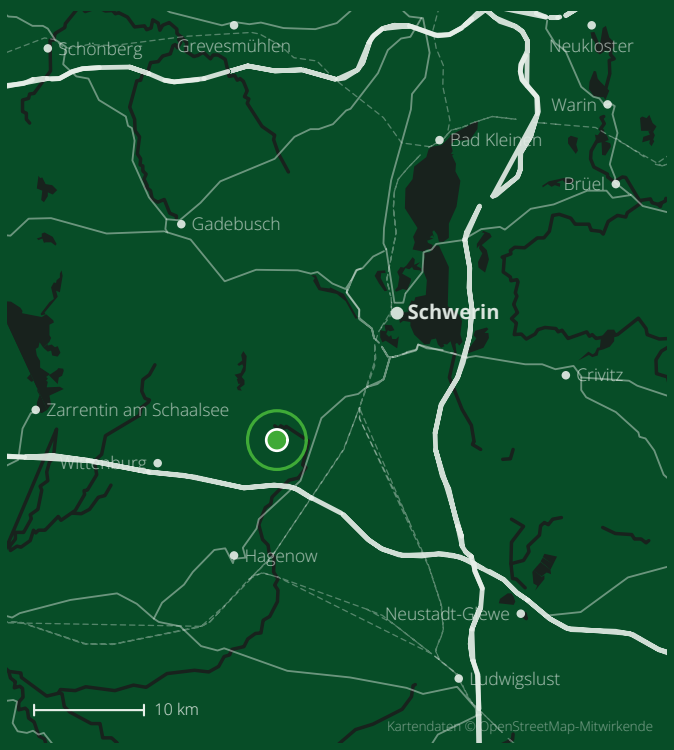
Der 3D-Rundgang auf meiner Website zeigt beide Wohnungen. QR-Code scannen oder die Adresse im Browser öffnen.

immobilien-nonnenprediger.de/immobilie/reihenendhaus-in-muehlenbeck

LAGE

# Mühlenbeck bei Hagenow

MAKROLAGE




MIKROLAGE




## Makrolage

Mühlenbeck ist ein Dorf im Landkreis Ludwigslust-Parchim zwischen Hagenow, Wittenburg und Schwerin. Hagenow und Wittenburg liegen jeweils rund 11 km, das Zentrum von Schwerin rund 16 km entfernt.

Die Anschlussstelle Hagenow der A 24 Hamburg–Berlin ist rund 5 km, die Anschlussstelle Wittenburg rund 10 km entfernt.

### ENTFERNUNGEN (LUFTLINIE)

| | |
|---|---|
| Hagenow | ca. 11 km |
| Wittenburg | ca. 11 km |
| Schwerin | ca. 16 km |
| Hamburg | ca. 83 km |
| Berlin | ca. 182 km |

## Mikrolage

Das Haus liegt an der Dorfstraße im Ortskern von Mühlenbeck. Die Umgebung ist dörflich geprägt, mit Einfamilienhäusern, Gärten und landwirtschaftlichen Flächen.

Bushaltestellen liegen in rund 60 bis 180 m Entfernung. Die Grundschule in Gammelin ist rund 1,5 km, Kitas sind rund 3 km entfernt; Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in Hagenow.

### UMFELD (LUFTLINIE)

| | |
|---|---|
| 1 Bushaltestelle | ca. 60 m |



Grundstück aus der Luft



Mühlenbeck und Umgebung



Gartenseite



Terrasse



Gartenfläche



Garten



Scheune



Wohnzimmer



Küche



Bad



Wohnzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



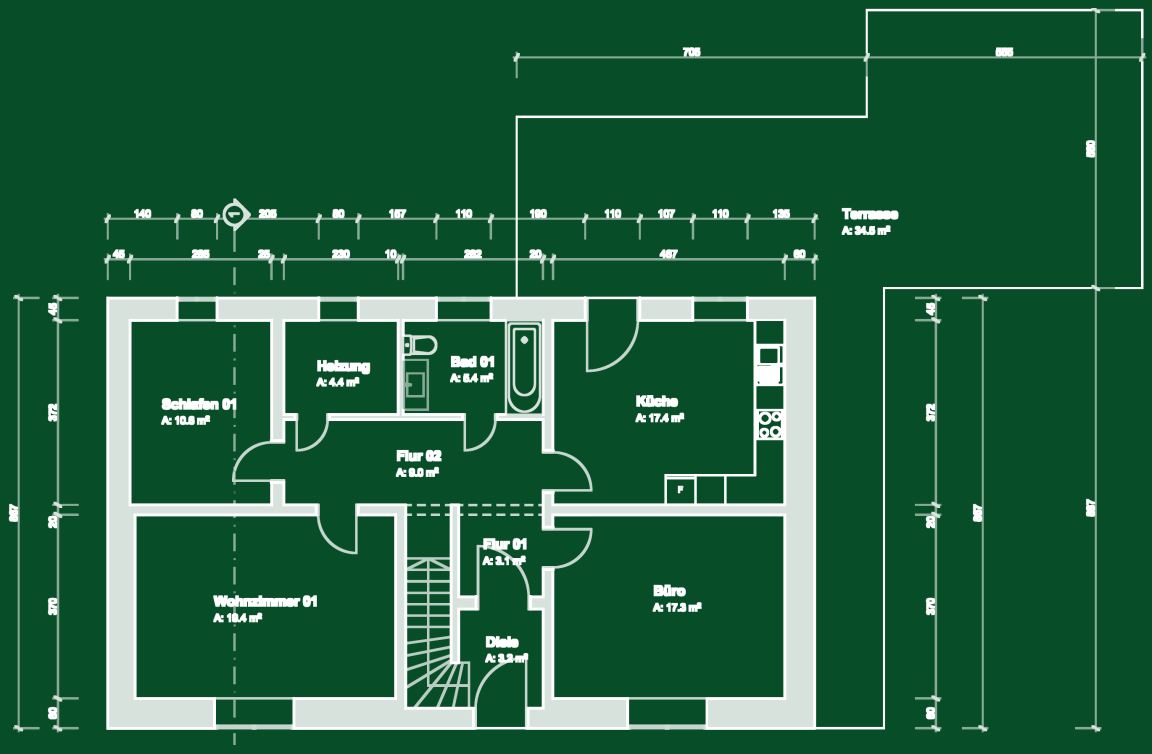
Bad mit Wanne

GRUNDRISSE

# Erdgeschoss und Obergeschoss

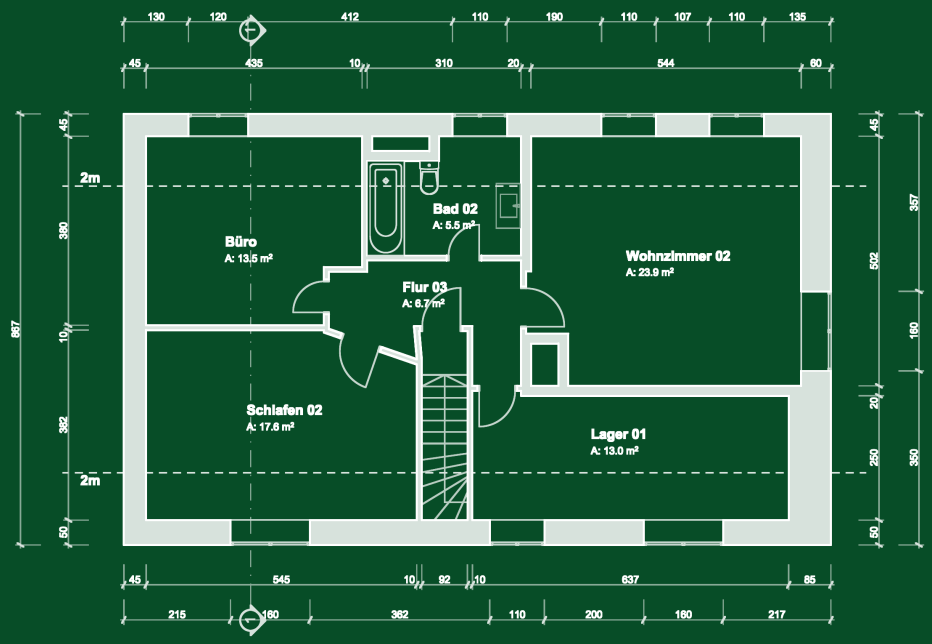
## Erdgeschoss

Wohnung ca. 124 m² (Terrasse anteilig)




## Obergeschoss

Wohnung ca. 80 m²

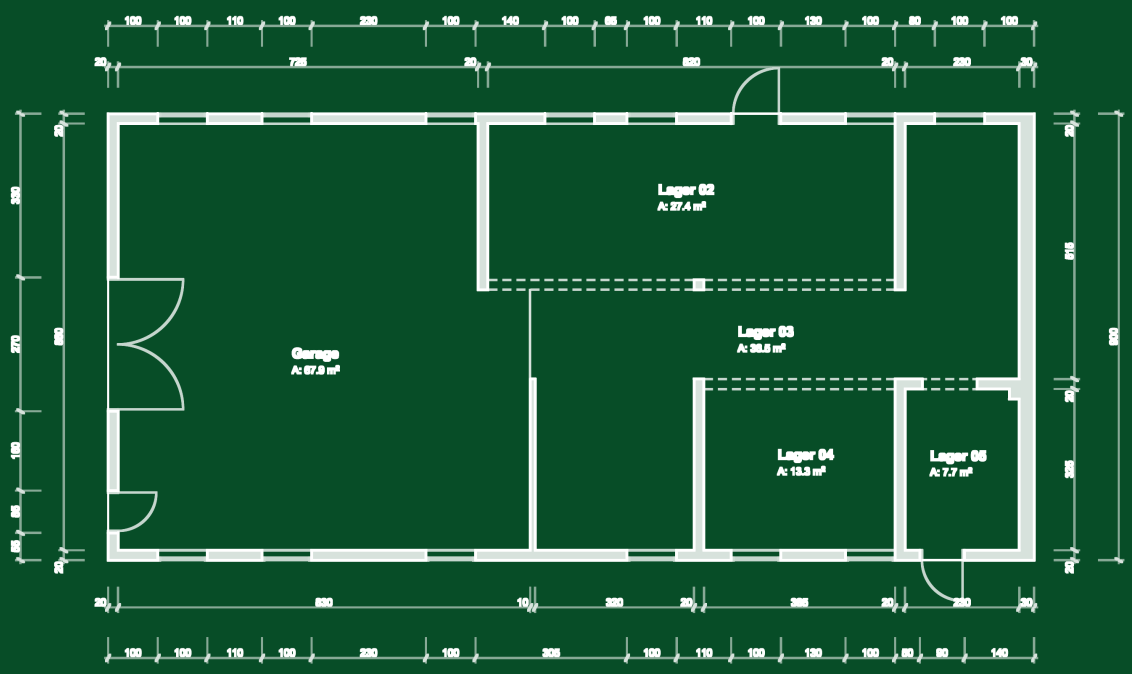



Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

# Scheune

## Scheune

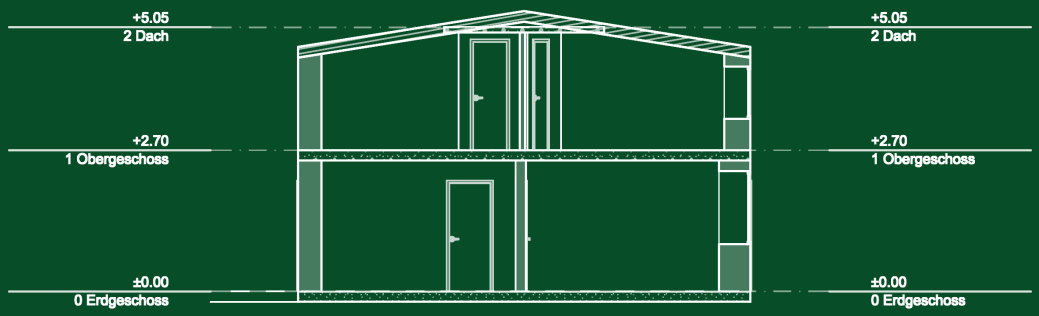
Nutzfläche ca. 150 m²




Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

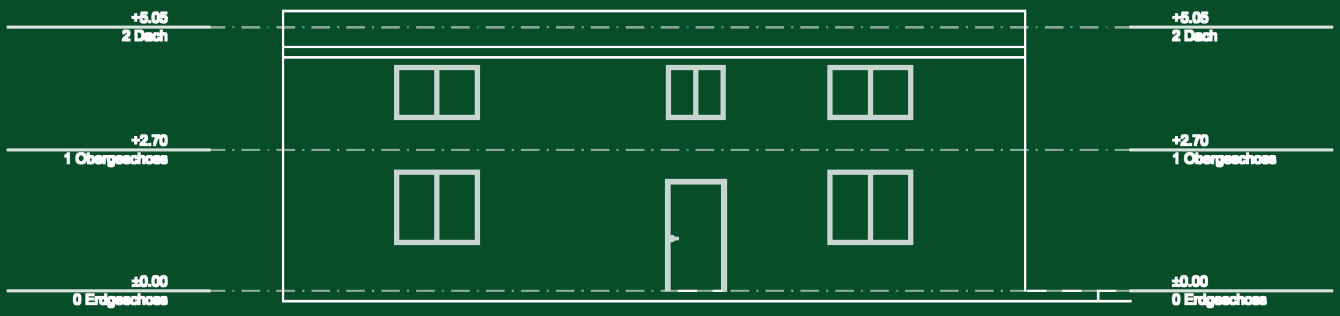
# Schnitt, Südansicht und Ostansicht

## Schnitt



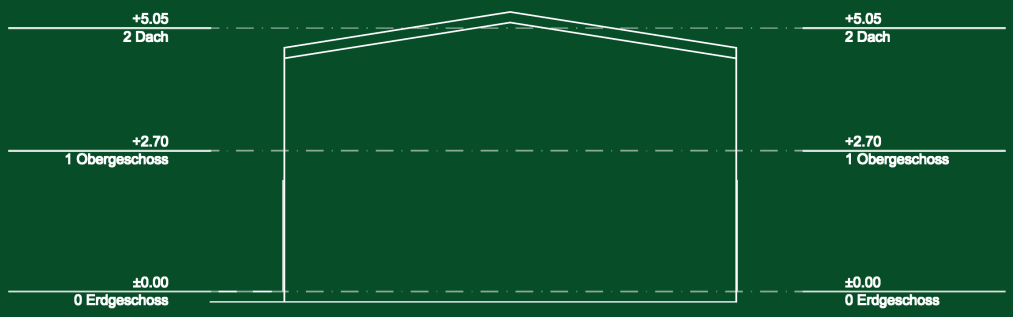

**Schnitt 01**
1:100

## Südansicht




**Südansicht**
1:100

## Ostansicht

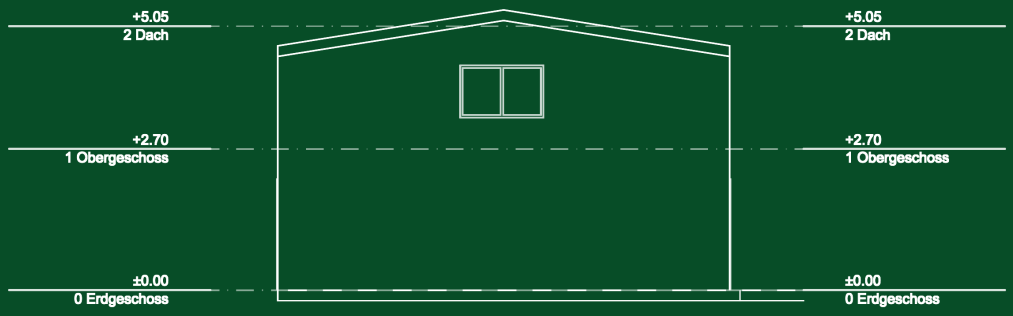



**Ostansicht**
1:100

Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

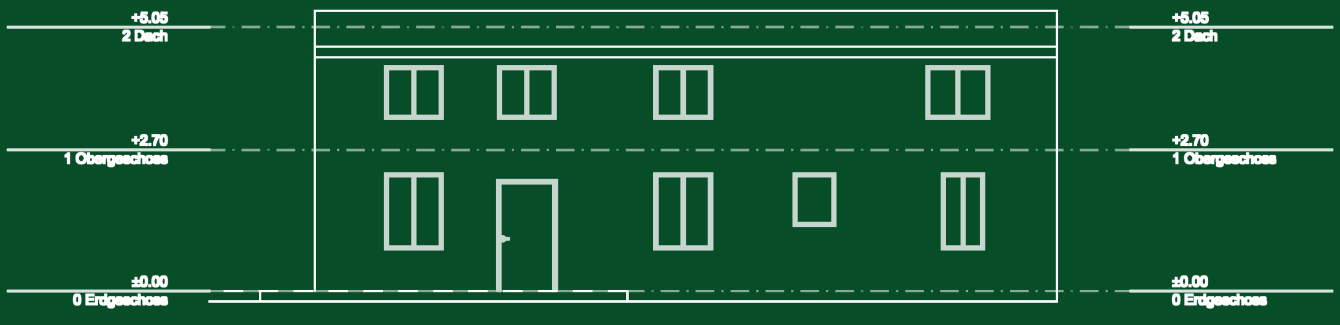
# Westansicht und Nordansicht

## Westansicht




**Westansicht**
1:100

## Nordansicht




**Nordansicht**
1:100

Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

IHR ANSPRECHPARTNER

# Jonas Nonnenprediger

Geprüfter Immobilienfachwirt (SGD) · Bachelor Professional of Real Estate Management (CCI)


| | |
|---|---|
| Telefon | 0385 / 480 798 20 |
| Mobil | 0176 / 325 153 54 |
| E-Mail | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de |
| Web | immobilien-nonnenprediger.de |
| Büro | Molkereistraße 4, 19053 Schwerin |


Besichtigungen nach Vereinbarung. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.



AUCH VERKAUFEN?

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Ich ermittle den Marktwert kostenlos und begleite den Verkauf persönlich. Verkaufte Immobilien aus Schwerin und Umgebung finden Sie unter Referenzen.

**› Kostenlose Marktwerteinschätzung**
**› Referenzen ansehen**

TIPPGEBER-PRÄMIE

## Sie kennen jemanden, der verkaufen möchte?

Führt Ihr Tipp zu einem Verkaufsauftrag und zum Verkauf der Immobilie, erhalten Sie 500 € Tippgeber-Prämie.

**› Tipp online abgeben**

HINWEISE

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen und Auskünften des Eigentümers. Für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Haftung übernommen; Interessenten werden gebeten, die Angaben vor einer Kaufentscheidung selbst zu prüfen. Flächenangaben sind circa-Werte.

Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Neben dem Kaufpreis fallen die üblichen Erwerbsnebenkosten an, insbesondere Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung nicht gestattet.