

Herren Steinfeld

# Geräumiges Familienheim: Gepflegtes Einfamilienhaus für Lebensqualität

Objektnummer: 25086005



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 898 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25086005
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,4 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	96.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Alternativ	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Die Immobilie



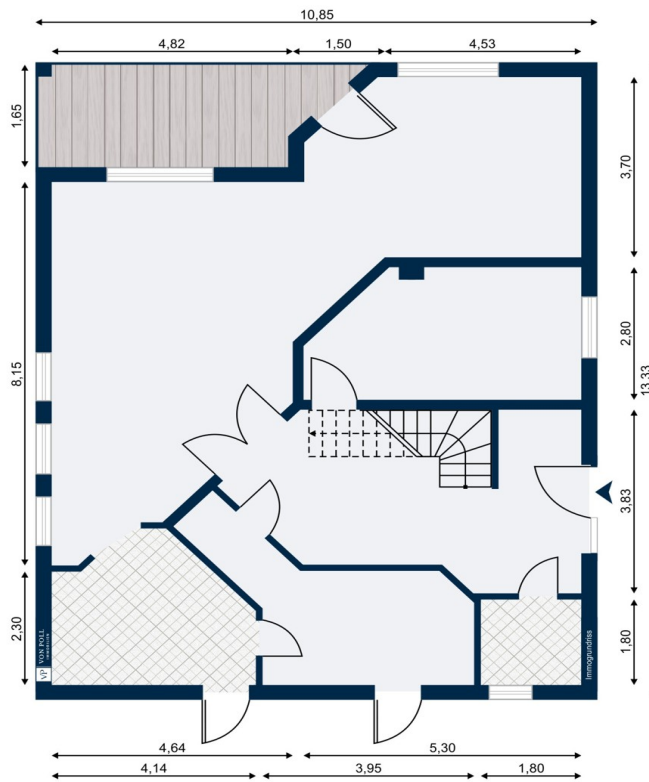
Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

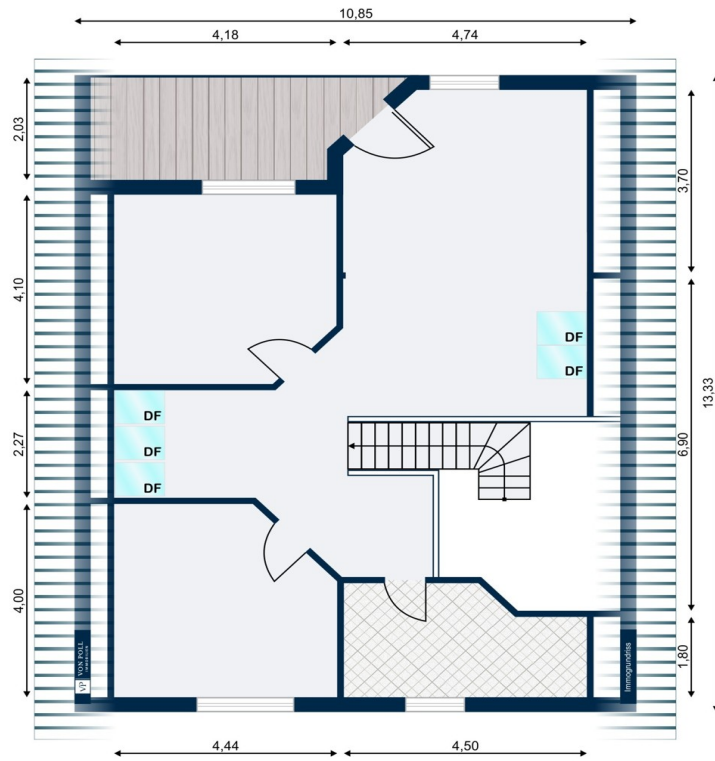
## Die Immobilie



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 befindet sich in unverbaubarer und ruhiger Ortsrandlage ohne Durchgangsverkehr. Der sehr gepflegte Zustand ermöglicht eine sofortige Nutzung der Immobilie. Sie bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 898 m<sup>2</sup> reichlich Platz für die ganze Familie. Das großzügige Wohnhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, die sich über 2 Etagen erstreckt, ist ausreichend Raum für die Verwirklichung individueller Wohnträume vorhanden. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Von diesem können Sie übergehen in das Kaminzimmer und an kühlen Tagen die Gemütlichkeit genießen. Ebenfalls vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse, die – mit Zugang zum Pool – als Sommergarten gestaltet ist. An heißen Tagen lädt sie zum Verweilen unter der elektrisch betriebenen Markise ein. Eine weitere Terrasse befindet sich neben dem Haus. Über den Flurbereich im Erdgeschoss finden Sie Zugang zu dem derzeitigen Gästezimmer. Ein Gästebad mit Dusche sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die funktionale und schöne neue Einbauküche ist vom Wohnzimmer sowie vom Flurbereich durch den großzügigen Hauswirtschaftsraum zu betreten. Zu der lichtdurchfluteten Galerie im Dachgeschoss gelangen Sie über die offen gestaltete Holzterrasse. Die Galerie ist vielseitig nutzbar – ob als Spielbereich für Kinder oder als gemütlicher Fernsehplatz für die ganze Familie. Das Dachgeschoss beherbergt zudem das Vollbad, das alle Wünsche hinsichtlich des täglichen Wohlfühlens erfüllt. Auf dieser Etage sind zwei Schlafzimmer optimal so angeordnet, dass in der großzügigen Galerie noch ein kleiner Arbeitsbereich eingerichtet werden konnte. Ein weiteres besonderes Highlight ist der ausgebaute Spitzboden, der über eine passende, weiterführende Treppe sehr gut erreichbar ist und durch seine Größe als Abstell- und Sportraum dient sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Die erst 2023 neu installierte Gaszentralheizung garantiert wohlige Wärme im ganzen Haus. Ergänzt wird diese durch den Kamin, der im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Für Fahrzeugliebhaber stehen eine Doppelgarage mit motorbetriebenem Sektionaltor sowie ein Hochcarport für ein Campingfahrzeug mit separater Zufahrt zur Verfügung. In der Einfahrt, die 2020 völlig neugestaltet wurde, finden zusätzliche Fahrzeuge bequem Platz. Im Außenbereich, der Terrasse vorgelagert, sorgt ein runder Pool, der 2010 errichtet wurde, an heißen Sommertagen für Abkühlung. Der Garten ist abwechslungsreich gestaltet und durchdacht bepflanzt. Er wartet mit einem massiven Schuppen auf, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit ihrer hochwertigen Standardausstattung bietet diese Immobilie alles, was zum komfortablen Familienleben gehört. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der

optimalen Raumaufteilung dieses charmanten Hauses.

**Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld**

## Alles zum Standort

Das Gemeindegebiet von Brüsewitz, zu dem auch der Ortsteil Herren Steinfeld gehört, grenzt unmittelbar an den Nordwesten der Landeshauptstadt Schwerin. Durch das Gebiet der Gemeinde führt das Teilstück der Bundesstraße 104 von Schwerin über Gadebusch nach Lübeck. Auch die Autobahn A 20 ist von hieraus gut erreichbar. Die nächsten Haltepunkte der Bahnlinie Parchim–Schwerin–Rehna befinden sich in Schwerin Warnitz (etwa 3,8 km) und Groß-Brütz (ca. 6 km). Die Landeshauptstadt Schwerin ist in ca. 5 km auf kurzem Wege erreichbar, so dass dort die Möglichkeiten der Versorgung für den täglichen Bedarf gegeben sind. Hier ist auch eine ärztliche Versorgung mit zwei Ärztehäusern vorhanden. Das nahegelegene Waldgebiet um den Neumühler See lädt zu sportlichen Aktivitäten bzw. ausgedehnten Spaziergängen ein. Nur ca. 30 km sind es bis zur Ostsee, wo Sie schöne Stunden im kühlen Nass, am Strand oder bei einem Spaziergang genießen zu können.

Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 96.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25086005 - 19071 Herren Steinfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Inis Krakow

---

Lübecker Straße 13 Schwerin  
E-Mail: [schwerin@von-poll.com](mailto:schwerin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)