

Waren (Müritz)

# Neuwertiges Stadthaus in Waren mit zwei Ferienwohnungen, im Zentrum, unweit des Warener Stadthafen

CODE DU BIEN: 24411026



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

PRIX D'ACHAT: 426.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 84 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24411026
Surface habitable	ca. 142 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2001

Prix d'achat	426.000 EUR
Type de bien	Petit immeuble
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritzt)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation finale d'énergie	62.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété



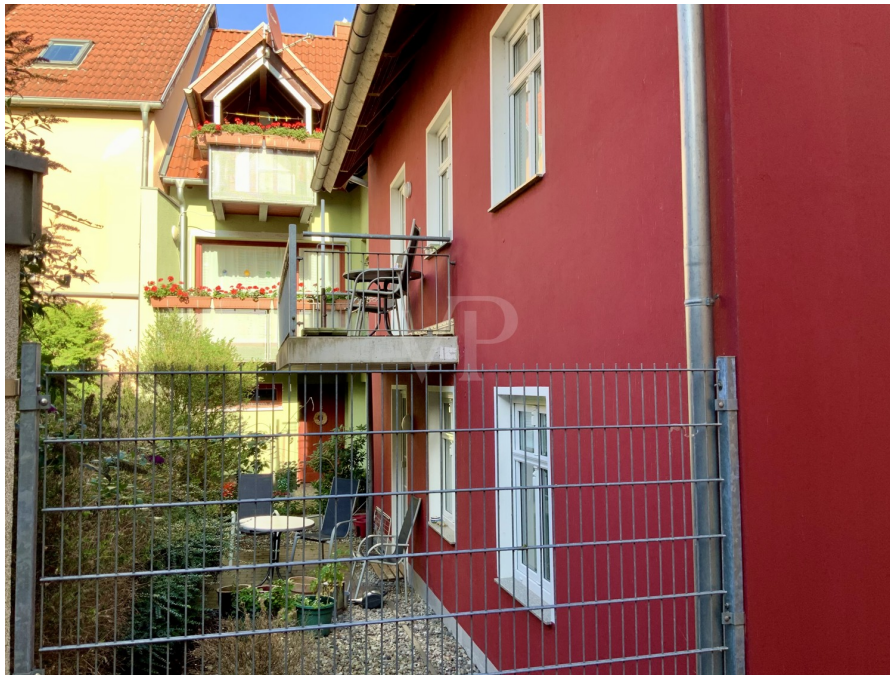
CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété



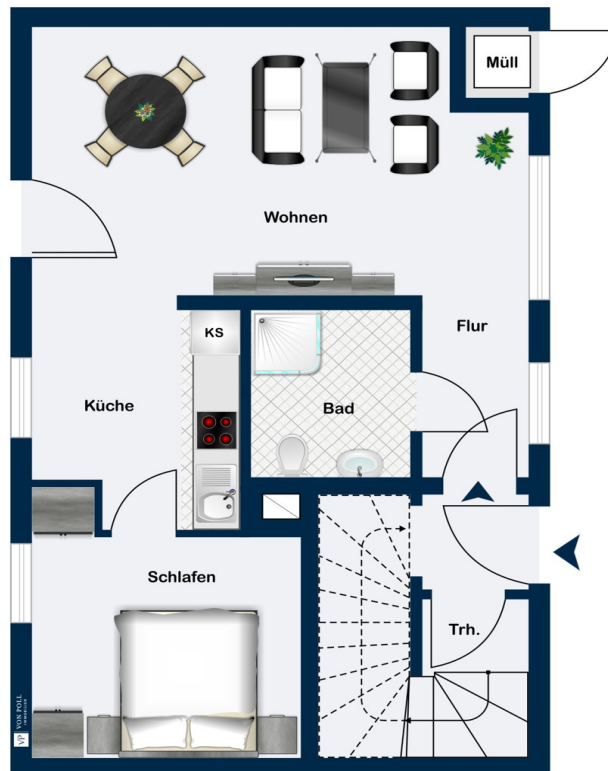
CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La propriété



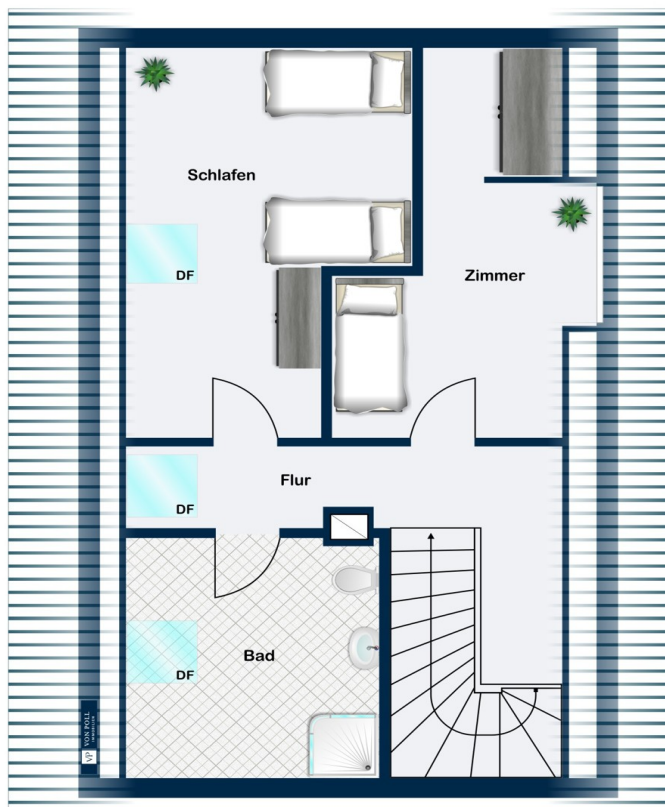
CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)**

## Une première impression

Nur wenige Schritte vom Warener Stadthafen und somit im Zentrum von Waren (Müritz), befindet sich das überaus ästhetische Feriendomizil mit insgesamt zwei separat nutzbaren Wohneinheiten. Das neuwertige Anwesen wurde im Jahr 2001 mit einer Vielzahl an technischen Feinessen im gehobenen Standard errichtet und im Jahr 2018 und 2019 umfassend renoviert. Seither erfolgte die Nutzung als gehobene Ferienimmobilie. Auf zwei Ebenen erstrecken sich rund 142 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche. Im gesamten Objekt wurden große Fenster verbaut, die Ihnen einen erstklassigen Blick in die umliegende Warener Altstadt ermöglichen und das Haus zudem besonders hell erstrahlen lassen. Im Erdgeschoss betreten Sie den Eingangsbereich über eine helle Diele. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, in den auch die offene Küche integriert ist. Ein geräumiges Badezimmer mit WC sowie einer Dusche sind hier obligatorisch. Das Schlafzimmer mit rund 10 Quadratmetern rundet das Angebot dieser Etage ab. Auf der dem Wohnbereich angeschlossenen Terrasse können ihre Gäste bei Sonnenschein entspannen und gemütliche Abende verbringen. Die zweite und weitaus größere Ferienwohnung im Ober- und Dachgeschoss erreichen Sie über das gemeinsame Treppenhaus. Nach dem Betreten der Wohnung befinden Sie sich direkt im Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche. Der angrenzende Balkon lädt zu gemütlichen Stunden ein. Dank der Vielzahl an Fenstern präsentiert sich Ihnen auch dieses Appartement als sehr hell. Neben einem geräumigen Duschbad verfügt die Wohneinheit über drei Schlafzimmer mit Reserven, denn zwei weitere, der Wohnung zugehörige Schlafzimmer a' 10 Quadratmeter, sind im Dachgeschoss untergebracht. Auch ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche ist auf dieser Etage zu finden. Aufgrund der Anzahl an Schlafzimmern und Betten ist eine Unterbringung von bis zu sechs Gäste in der oberen Wohnung möglich. Ihre Autos parken sie bequem auf zwei Stellplätzen die dazu gemietet wurden. Diese Mietverträge können übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden. Wir haben Ihr Interesse geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## Tout sur l'emplacement

Das staatlich anerkannte Heilbad Waren (Müritz) und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlaubersdomizil bekannt. Die überaus idyllische Lage, direkt am Nordufer der Müritz, macht den Luftkurort zu einem der charmantesten Städte Mecklenburgs. Genießen Sie das emsige Treiben im imposanten Yachthafen oder flanieren Sie durch den liebevoll sanierten Stadtkern, mit seinen vielen Fachwerkhäusern und kleinen Geschäften. Erlesene Cafés, regionale Restaurants und weitere gastronomische Einrichtungen lassen im Bereich der Kulinarik keine Wünsche offen. Für sportlich Aktive werden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu Wasser und zu Land geboten. Radeln oder wandern Sie beispielsweise durch Deutschlands größten Nationalpark, der sogar Teil des UNESCO-Weltnaturerbes ist oder gehen Sie bei den diversen Boots- und Ausflugstouren an Board. Windsurfer, Segler und Wasserwanderer finden ausgezeichnete Bedingungen vor. So gehört dieser einzigartige Landstrich zu den am weitesten vernetzten Wassersportrevieren Europas. Erstklassige und facettenreiche Wellness- und Fitnessangebote werden ganzjährig sowohl vor Ort aber auch im benachbarten, exklusiven Schloss Fleesensee, im Robinson Club oder im Golf- und Countryclub Fleesensee offeriert. Die umliegenden Orte Göhren Lebbin, Röbel, Malchow und Plau am See sind lohnenswerte Ausflugsziele oder Sie erkunden die zahlreichen Schlösser und Gutshäuser der Region. Die infrastrukturelle Anbindung ist über die gut ausgebauten Bundesstraßen B192 und B108 gegeben. Über die Autobahnen A19 und A24 erreichen Sie Metropolen wie Hamburg nach rund 200 Kilometern, Berlin nach 170 Kilometern, Rostock und somit die Ostsee nach nur 100 Kilometern.



CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 62.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODE DU BIEN: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Sieg

---

Lange Straße 8 Waren (Müritz)  
E-Mail: [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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