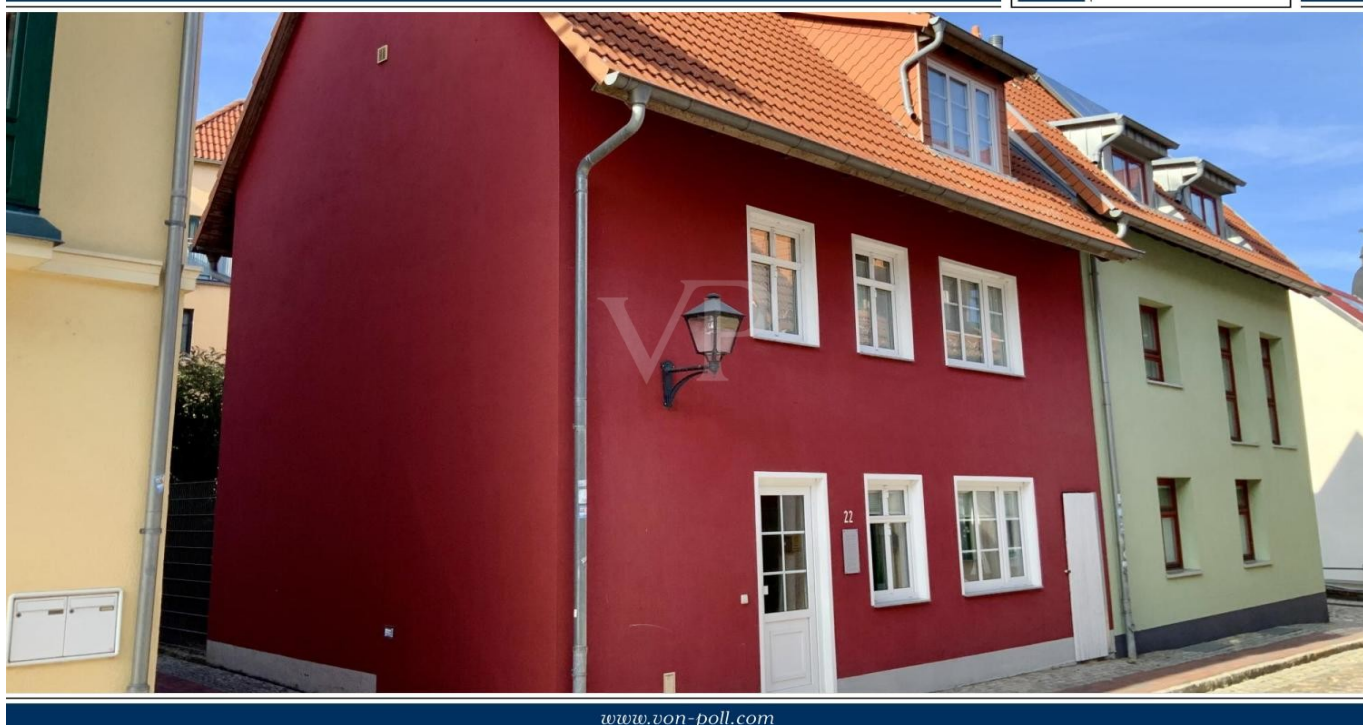


Waren (Müritz)

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

CODICE OGGETTO: 24411026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 426.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 84 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24411026
Superficie netta	ca. 142 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2001

Prezzo d'acquisto	426.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	62.36 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà



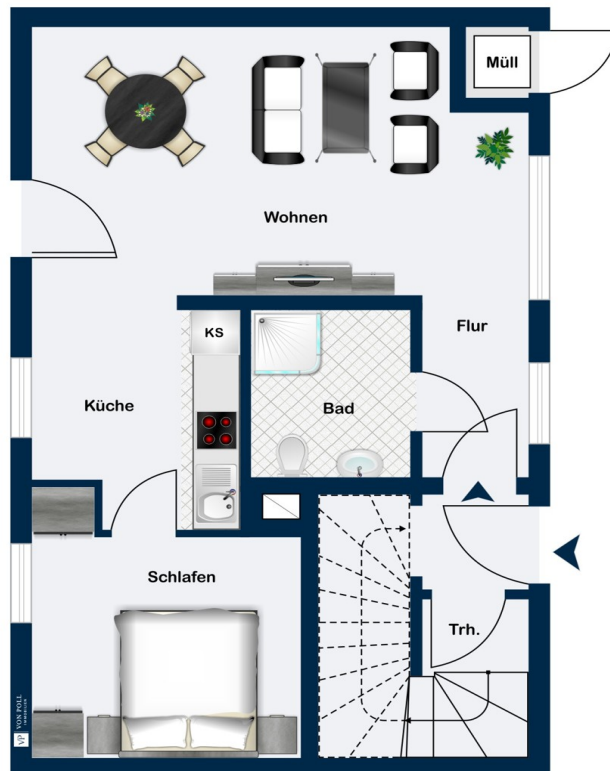
CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## La proprietà

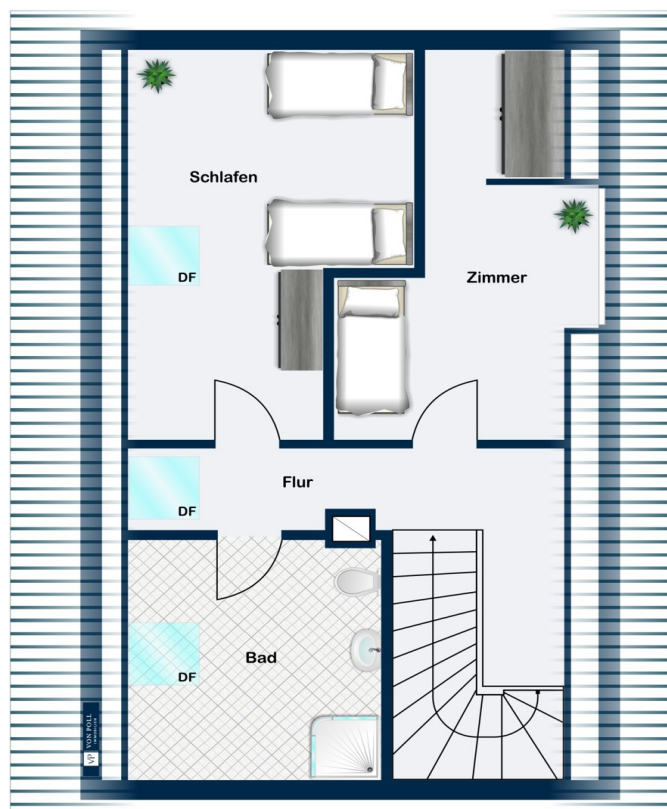


CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24411026 - 17192 Waren (Müritz)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)