Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See

# Gepflegtes Bauernhaus samt Einliegerwohnung und Nebengelass, mit Blick ins Grüne

***CODE DU BIEN: 25411007***

**PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.773 m²**

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**


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

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25411007 |
| Surface habitable | ca. 290 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1930 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 389.000 EUR |
| Type de bien | Bâtiment rural d'habitation |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2016 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 100 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz liquide |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 31.03.2035 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 133.30 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1930 |

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

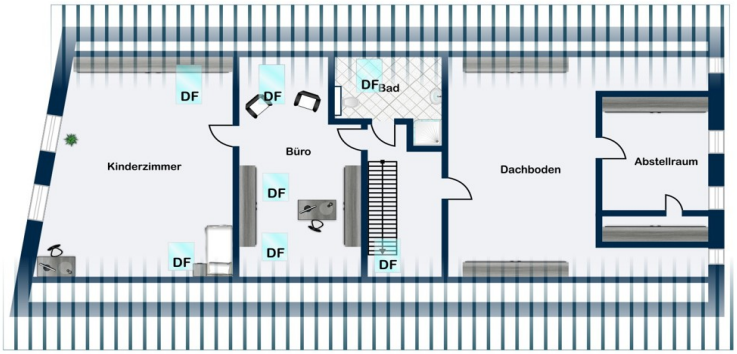
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# 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: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# Une première impression

Im Dreieck zwischen Plau, Meyenburg und Lübz befindet sich das geräumige und überaus charmante Bauernhaus, samt Einliegerwohnung, in ruhiger Dorflage.

Das chancenreiche Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen rund 390 Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche.  Das vermutete Baujahr wird auf das Jahr 1930 datiert, wobei das Feldsteinfundament vermutlich älter ist. Dank laufender Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. So wurde beispielsweise im Jahr 2016 die Heizung erneuert.
Die imposante und befestigte Hofeinfahrt geleitet Sie über die Wendeschleife direkt zum Eingangsbereich Ihrer neuen Immobilie.
Der zentral gelegene Flur führt Sie in die meisten Zimmer. Hierzu zählen ein Schlafzimmer, dass einen direkten Zugang zum großen Hauptbad besitzt, die geräumige Küche, nebst einladendem massiven Wintergarten, der Ihnen einen Panoramablick auf die umliegenden Felder bietet, das circa 24 Quadratmeter große Wohnzimmer, inklusive Kamin der Marke „Bullerjan“ sowie ein separates Esszimmer. Das Hauptbad verfügt über eine Wanne, eine separate ebenerdige Dusche sowie ein Bidet. Sie erreichen es sowohl über das zuvor erwähnte Schlafzimmer, als auch über die Küche. Ein dem Hauptbad angrenzendes Zimmer wird derzeit als Ankleide genutzt, alternativ wären hier ein weiteres Schlafzimmer oder ein Hobbyraum denkbar. Sollten Sie jedoch mehr Raumkapazitäten in Ihrer neuen Einliegerwohnung benötigen, so könnte das Zimmer auch problemlos der Einliegerwohnung zugängig gemacht werden. Ein Vorratsraum sowie ein weiteres Schlafzimmer runden das Angebot dieser Etage ab. Sämtliche Fenster des Erdgeschosses sind mit Rollläden versehen.
Über die Holztreppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, welches aktuell über ein großes Büro sowie ein weiteres Schlafzimmer verfügt. Ein Duschbad ist auf dieser Etage obligatorisch. Circa ein Drittel der Grundfläche dieser Etage ist noch nicht ausgebaut und wartet auf die Umsetzung Ihrer Ideen.
Über einen separaten Eingang im Erdgeschoss gelangen Sie in eine zweite Wohneinheit im Stil einer Ein- bzw. wahlweise Zwei- Zimmer- Wohnung. Ein vollausgestattetes Duschbad sowie eine Küche sind selbstverständlich vorhanden. Auf eine Zweizimmerwohnung ließe sich die Einheit vergrößern, wenn die oben erwähnte Ankleide der Einliegerwohnung wieder zur Verfügung gestellt würde. Hinsichtlich der Nutzung stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Derzeit wird die Wohnung für Gäste genutzt aber auch eine Vermietung oder die Realisierung einer Mehrgenerationeneinheit bietet sich an.

Das gepflegte Grünstück verfügt über eine Fläche von rund 3.800 Quadratmetern. Der pflegeleicht angelegte hintere Bereich lädt zum Verweilen ein.
Ein optisches Highlight stellt unter anderem die Feldsteinzufahrt dar.

Ihr Auto parken Sie bequem in einer geräumigen Garage, samt angeschlossener Werkstatt oder im Doppelcarport.

Ein weiteres circa 100 Quadratmeter großes Nebengebäude, welches aktuell als Abstellraum genutzt wird, befindet sich neben dem Haus. Hier könnten zukünftig wieder Tiere gehalten werden, da es sich historisch um eine Stallung samt Heuboden handelte.

Wir haben Ihr Interesse geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# Détails des commodités

- Geräumiges Einfamilienhaus
- Einliegerwohnung
- Großes Grundstück
- Stallungen
- Doppelcarport
- Garage
- Werkstatt
- Kamin
- Große Küche
- Wintergarten

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# Tout sur l'emplacement

In ruhiger und beliebter Ortslage von Gnevsdorf, mit Blick ins Grüne, befindet sich Ihre neue Immobilie, nahe dem Luftkurort Plau am See.
Der Luftkurort Plau am See, OT Appelburg, befindet sich an der Westseite des gleichnamigen Plauer Sees, inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte. Der Plauer See ist mit fast 39 km² Wasserfläche der Drittgrößte in Mecklenburg-Vorpommern. Plau besticht durch seine malerische Altstadt, mit kleinen verwinkelten Gassen und historischen Bauwerken. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Krankenhaus sowie eine renommierte Kurklinik sind vor Ort gegeben.
Durch Plau fließt idyllisch die Elde, sie ist Teil der Müritz-Elde-Wasserstraße. Somit sind Städte wie Berlin und Hamburg aber auch die Ostsee auf dem Wasserweg gut erreichbar. Über die Autobahnen A19 und A24 sind Sie in nur rund zwei Stunden in den Metropolen und an der Ostsee sogar in weniger als Einer.

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 133.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**CODE DU BIEN: 25411007 - 19395 Ganzlin / Gnevsdorf – Plau am See**

# Contact

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

Christian Sieg

Lange Straße 8, 17192 Waren (Müritz)
Tel.: +49 3991-779 52 13
E-Mail: waren.mueritz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com