

Waren (Müritz)

## Geräumige Doppelhaushälfte in Warens Zentrum, absolut ruhige Gegend, fussläufig in 2 min. zum Hafen

Número da propriedade: 25411020



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

PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 278 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25411020        |
| Área                   | ca. 125 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 5               |
| Quartos                | 4               |
| Casas de banho         | 1               |
| Ano de construção      | 2004            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port    |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 389.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritzt)

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 67.10 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 08.07.2028          | Classificação energética                                 | B                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2004                     |

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel



Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel



Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel



Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel



Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel



Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel



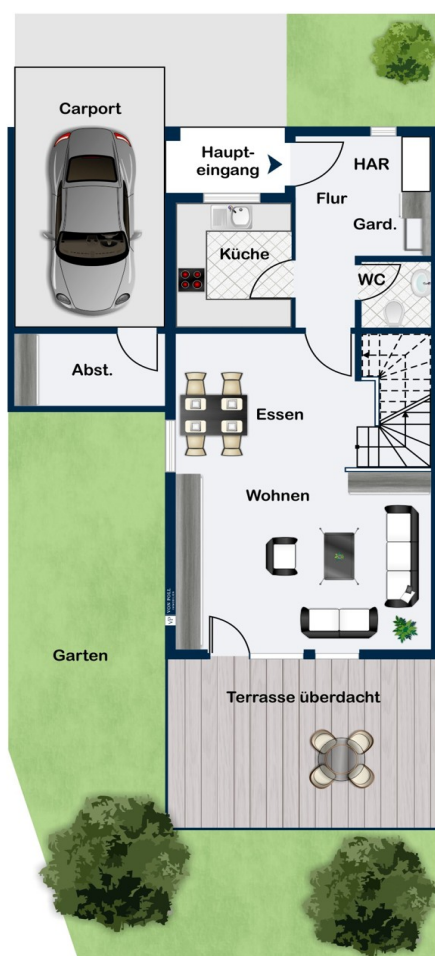
Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## O imóvel

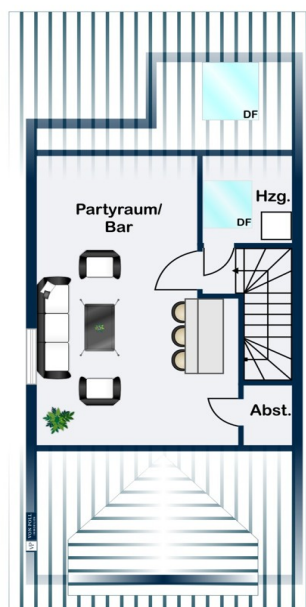


Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## Uma primeira impressão

Sie möchten da wohnen wo andere Urlaub machen?

Zwei Gehminuten vom Warener Stadthafen entfernt in absolut ruhiger Nachbarschaft, befindet sich Ihre neue, gepflegte Doppelhaushälfte. Sie wurde im Jahre 2004 erbaut. Auf drei Etagen stehen Ihnen rund 125 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche, zuzüglich einer vollständigen Unterkellerung zur Verfügung. Nachbarn haben diesen beispielsweise als Ferienwohnung ausgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Eingangsbereich ein circa 35 m<sup>2</sup> großes Wohn- / Esszimmer, inklusive wohligem Kamin, eine Einbauküche sowie ein Gäste WC. Via Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse, die auf ihrer gesamten Breite überdacht ist.

Über die massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer in unterschiedlichen Größen sowie ein geräumiges Duschbad samt Badewanne.

Das Highlight ist jedoch das Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein weiterer Raum auf circa 12 m<sup>2</sup>. Aktuell wird dieser als Partyraum samt Bar genutzt. Natürlich können Sie diesen beispielsweise als weiteres Schlafzimmer, Studio oder Büro umnutzen - sie entscheiden.

Ihr Auto können Sie im Carport, mit angeschlossenem Abstellraum, parken.

Das Grundstück ist besonders pflegeleicht. Somit eignet sich das Objekt auch ideal für Zweitwohnsitznutzer oder als Feriendomizil.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden.

Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gern stellen wir Ihnen diese schöne Doppelhaushälfte im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 67.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25411020 - 17192 Waren (Müritz)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Sieg

---

Lange Straße 8, 17192 Waren (Müritz)

Tel.: +49 3991-779 52 13

E-Mail: [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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