



IMMOBILIA

Einfamilienhaus in idyllischer Seenähe am Plauer See



Min Hüsung 10, 19395 Plau am See

Kaufpreis 319.000,00 €

MV-Immobilien Inh. Michael Orlet | Dr. Alban-Str. 14a | 19395 Plau am See

Telefon: +49 (0) 1736026988 | E-Mail: info@mv-immobilien.de

www.mv-immobilien.de



I M M O B I L I A

Eckdaten

Objektart	Privatimmobilie
Objekttyp	freistehendes Einfamilienhaus
Kaufpreis	319.000,00 €
Makler-Provision	7% vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer (Käufer und Verkäufer tragen je 3,5%)

Ausstattung

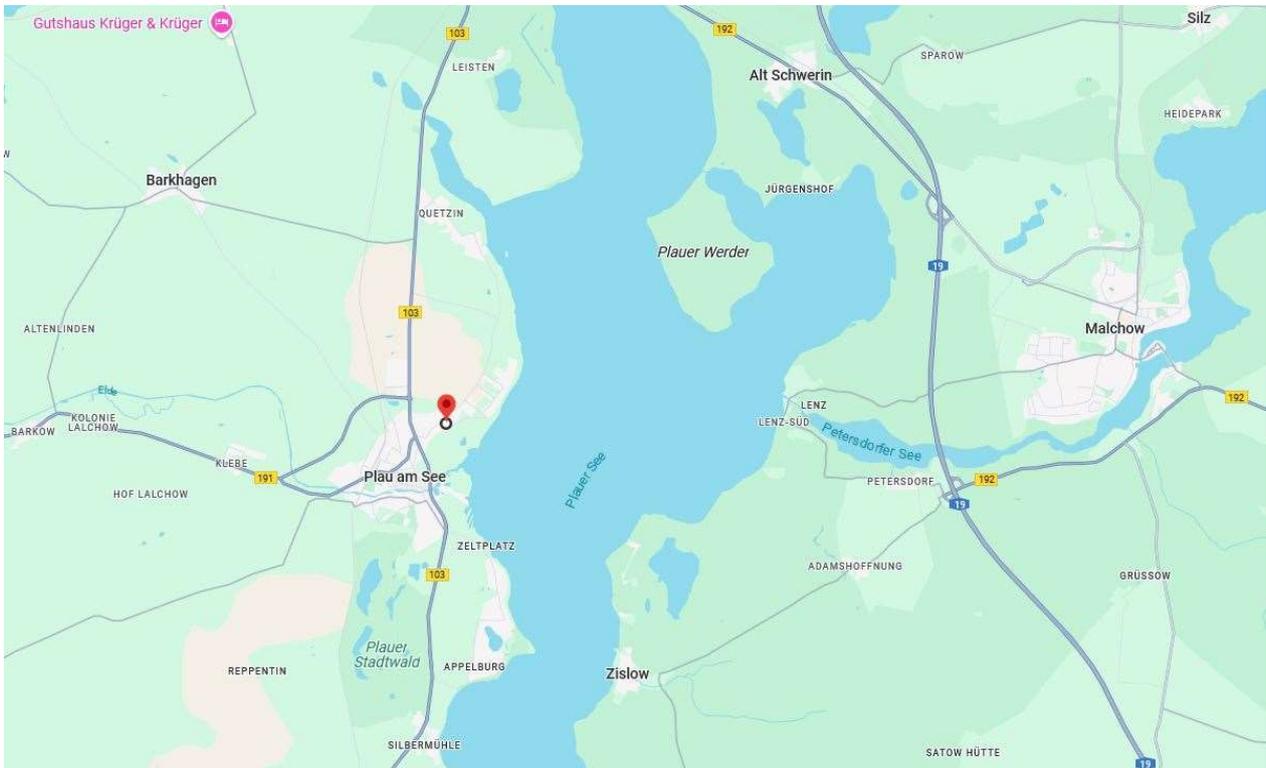
Wohnfläche Gesamt	ca. 152,00 m ²
Wohnhaus Erdgeschoss	ca. 62,00 m ²
Wohnhaus Dachgeschoss	ca. 34,00 m ²
Wohnhaus Keller	ca. 56,00 m ²
Garage	ca. 15,00 m ²
Grundstücksgröße inkl. Gebäude und Nebengebäude	ca. 728,00 m ²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung (BJ:1993)

Daten zum Energieausweis

Baujahr Haus	1977
Baujahr Fenster	1995
Zustand	gut
Energieausweis	in Bearbeitung
Endenergiebedarf	kWh/(m ² *a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	?



IMMOBILIA



Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung in Plau am See. Die idyllische Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Wasser aus. Der Plauer See ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Baden, Bootfahren oder Spaziergänge entlang des Ufers.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomisch hat die Region einiges zu bieten – von urigen Cafés bis hin zu Restaurants mit Seeblick.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegene Bundesstraße B103 und die Autobahn A19 ist man zügig in den nächstgrößeren Städten wie Schwerin, Rostock oder Berlin. Dies macht die Lage auch für Pendler attraktiv, die das ruhige Leben am See mit der Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten.

Es bietet damit die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, Wassernähe und guter Erreichbarkeit – ein idealer Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Leben.

MV-Immobilien Inh. Michael Orlet | Dr. Alban-Str. 14a | 19395 Plau am See

Telefon: +49 (0) 1736026988 | E-Mail: info@mv-immobilien.de

www.mv-immobilien.de



I M M O B I L I A

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit ca. 152 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Fläche verteilt sich auf drei Ebenen einem Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage zu schätzen wissen. Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet das Objekt mehrere Schlafzimmer, eine Küche sowie ausreichend Stauraum im voll nutzbaren und sogar bewohnbaren Kellerbereich.

Bauweise und Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über ca. 30 cm starke Außenwände, die für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die doppelt verglasten Kunststofffenster gewährleisten eine zuverlässige Isolierung und sind teilweise mit Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Sichtschutz bieten.

Beheizt wird das Haus über eine regelmäßig gewartete Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses, der an kühlen Tagen eine angenehme Atmosphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt und einen herrlichen Platz im Freien bietet – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Unterhalb der Terrasse befindet sich eine geräumige Tiefgarage, die bequem Platz für ein Fahrzeug und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Das Dach wurde im Jahr 2017 vollständig erneuert, inklusive 100 mm Aufdachdämmung und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre solide Bauweise und funktionale Ausstattung – perfekt für alle, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Sanierungsbedarf und Potenziale

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist grundsätzlich bezugsbereit. Vor dem Einzug könnten jedoch Bodenbeläge und Wandgestaltungen nach individuellem Geschmack erneuert oder modernisiert werden, um dem Haus eine persönliche Note zu verleihen.

Ein besonderes Potenzial bietet der Keller: Mit überschaubarem Aufwand lässt sich dieser Bereich in eine separate, vermietbare Ferienwohnung umgestalten und sogar die angrenzende Tiefgarage könnte hierbei mit einbezogen werden – ideal zur zusätzlichen Nutzung oder als attraktive Einnahmequelle in der beliebten Urlaubsregion rund um Plau am See.



I M M O B I L I A

Grundstück und Nebengelass

Das ca. 728 m² große Grundstück bietet viel Platz für Entspannung, Freizeit und individuelle Gartenprojekte. Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt zum Verweilen im Grünen ein und schafft ideale Bedingungen für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Ergänzt wird das Angebot durch ein kleines Gartengebäude in Massivbauweise, das sich hervorragend als Abstellraum, Werkstatt oder für kreative Hobbys nutzen lässt. Ob Gemüsegarten, Spielbereich oder Ruheoase – hier sind Ihrer Gestaltungslust kaum Grenzen gesetzt.

Besonderheiten

Diese Immobilie überzeugt durch eine Vielzahl attraktiver Merkmale, die sie besonders lebenswert machen. Der großzügige Keller bietet nicht nur viel Stauraum, sondern verfügt auch über Umbaupotenzial.

Ein weiteres Highlight ist die große, direkt ans Wohnzimmer angrenzende Terrasse, die zum Sonnen, Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Die massive Bauweise sorgt für Langlebigkeit und ein angenehmes Raumklima – Sommer wie Winter.

Besonders reizvoll: Aus dem Dachgeschoss genießen Sie einen schönen Blick auf den nahegelegenen Plauer See – ein Ausblick, der täglich Urlaubsgefühle aufkommen lässt.

Eine weitere Besonderheit stellt das Doppelcarport dar, welches zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

Umgebung und Freizeitmöglichkeiten

Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wassersport am Plauer See. Die Lage in Plau ermöglicht kulturelle Ausflüge, gastronomische Erlebnisse sowie Besuche in zahlreichen Geschäften und Einrichtungen.



I M M O B I L I A

Persönliche Meinung von MV-Immobilien.de

Als Ihr Immobilienmakler möchte ich Ihnen meine persönliche Einschätzung zu diesem Einfamilienhaus in Plau am See vermitteln. Es handelt sich um eine sehr interessante Immobilie – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf Ferienvermietung. Die ruhige Lage in Seenähe, die massive Bauweise und die solide Grundsubstanz bilden eine hervorragende Basis für langfristigen Werterhalt.

Besonders hervorzuheben ist das Potenzial im Kellerbereich – hier lassen sich mit vergleichsweise geringem Aufwand zusätzliche Wohn- oder Vermietungsflächen schaffen. Die großzügige Terrasse, der gepflegte Garten sowie der Seeblick aus dem Dachgeschoss bieten echten Wohnkomfort in naturnaher Umgebung.

Zwar sind kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich sinnvoll, um dem Haus einen zeitgemäßen Look zu verleihen, doch das Objekt ist grundsätzlich bezugsbereit und vermittelt bereits jetzt ein angenehmes Wohngefühl.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Potenzial, das mit überschaubarem Einsatz zu einem echten Schmuckstück in einer der schönsten Lagen Mecklenburgs werden kann.

Ich freue mich darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause begleiten zu dürfen.

Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot? Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion auf dieser Seite oder rufen uns unter der Rufnummer 038735 - 949970 oder Mobil 0173-6026988 einfach an.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die MV Immobilien eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 3,5% inkl. 19% Mehrwertsteuer. (Mindestprovision 2.000,00€) Die prozentuale Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



IMMOBILIA

Außenansichten





IMMOBILIA





IMMOBILIA





I M M O B I L I A





IMMOBILIA

Erdgeschoss





IMMOBILIA



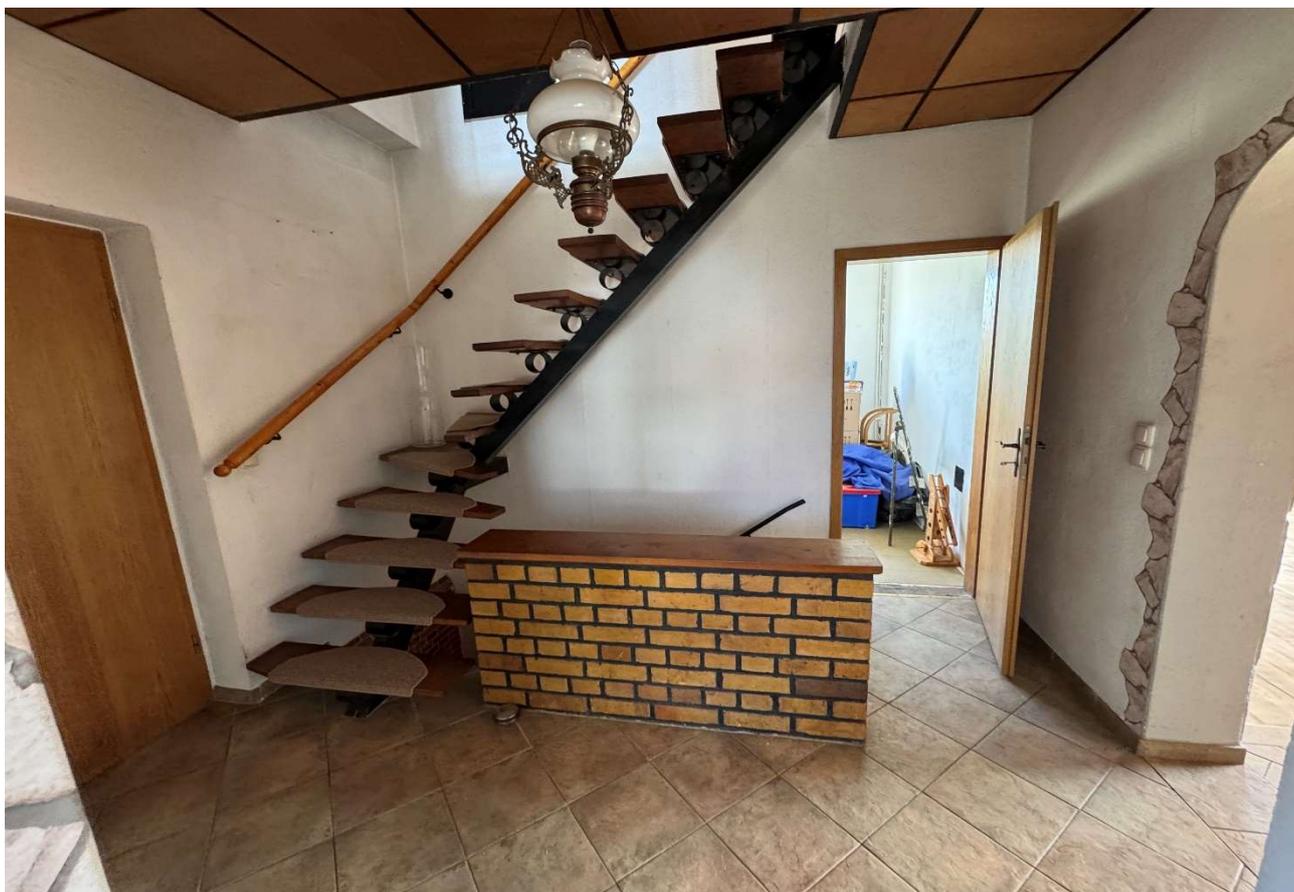


IMMOBILIA





IMMOBILIA





IMMOBILIA

Dachgeschoss





IMMOBILIA





IMMOBILIA

Keller



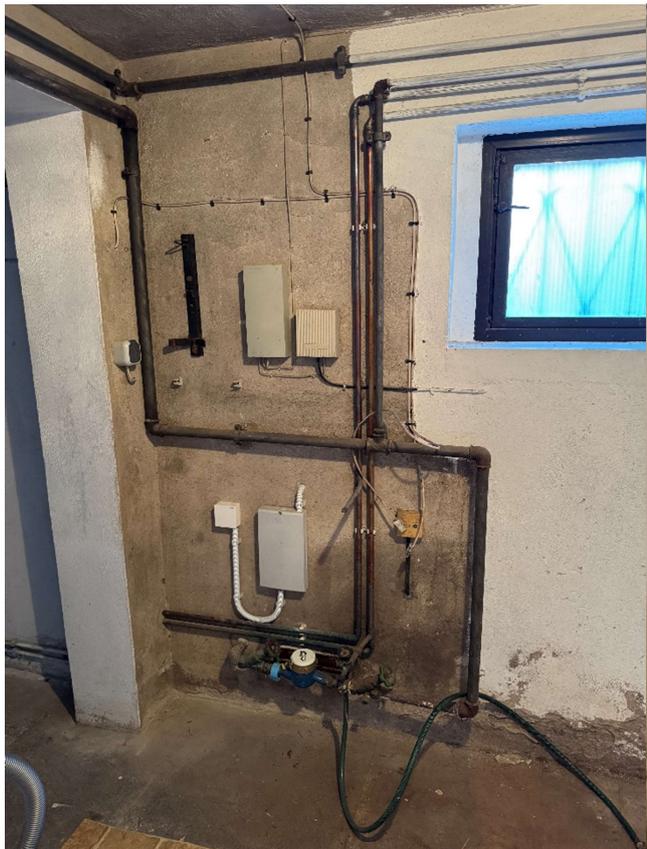


IMMOBILIA





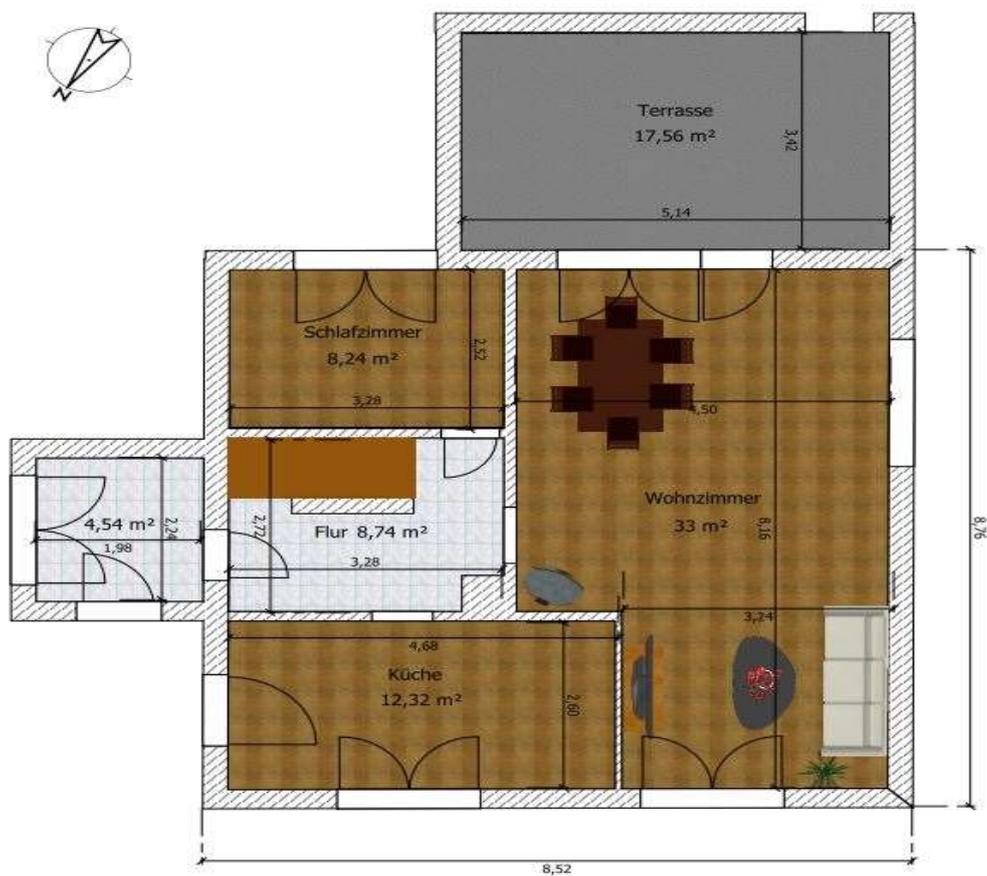
IMMOBILIA





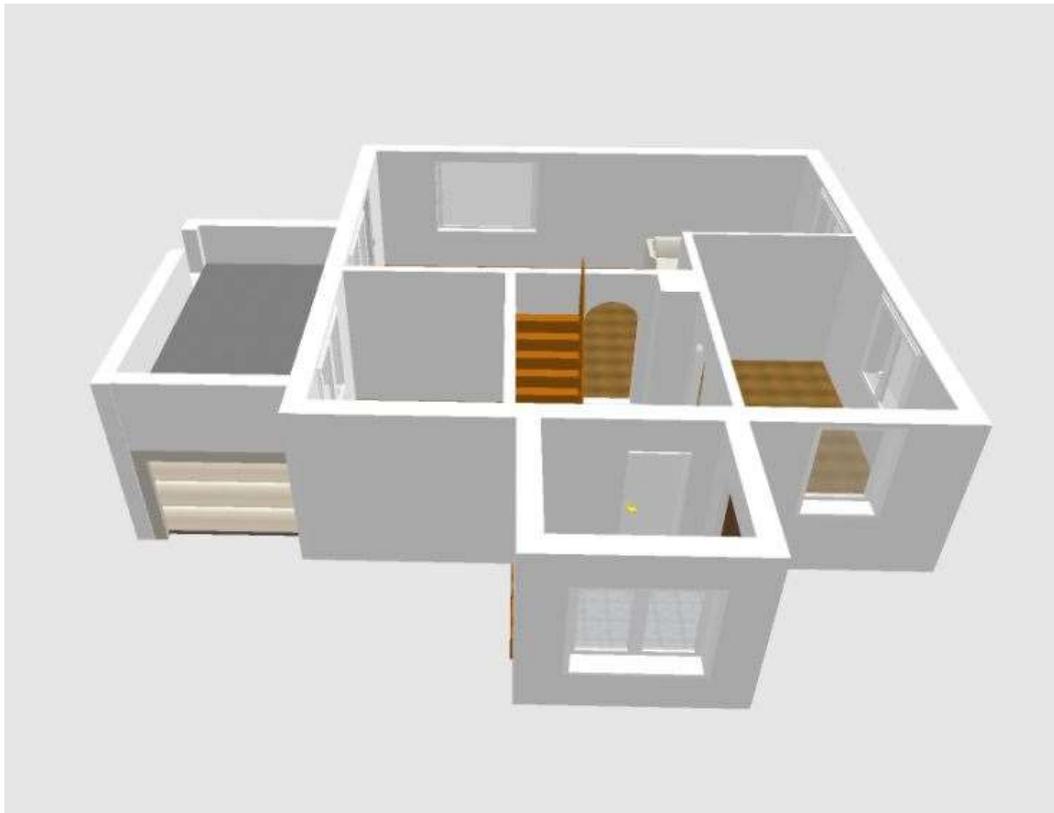
IMMOBILIA

Grundriss Erdgeschoss





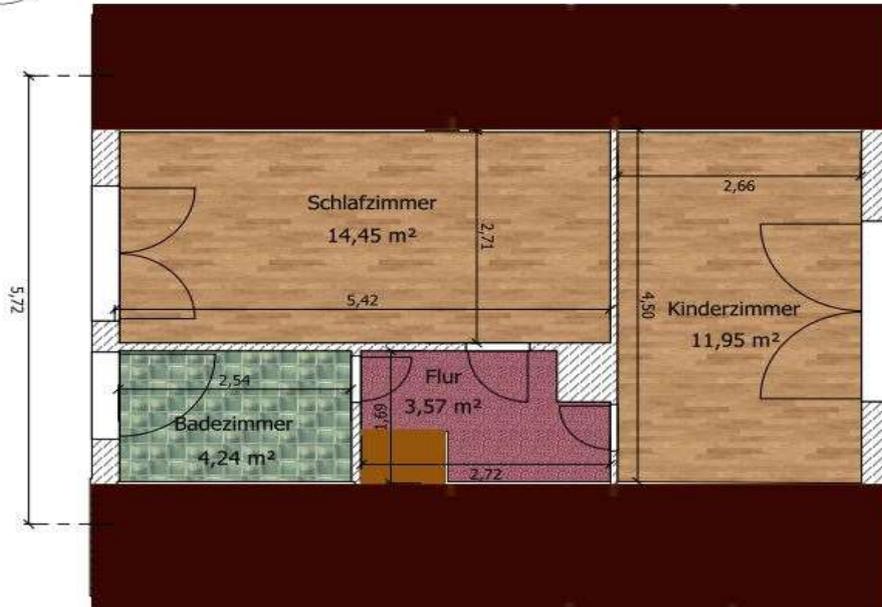
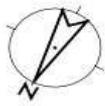
I M M O B I L I A





IMMOBILIA

Grundriss Dachgeschoss





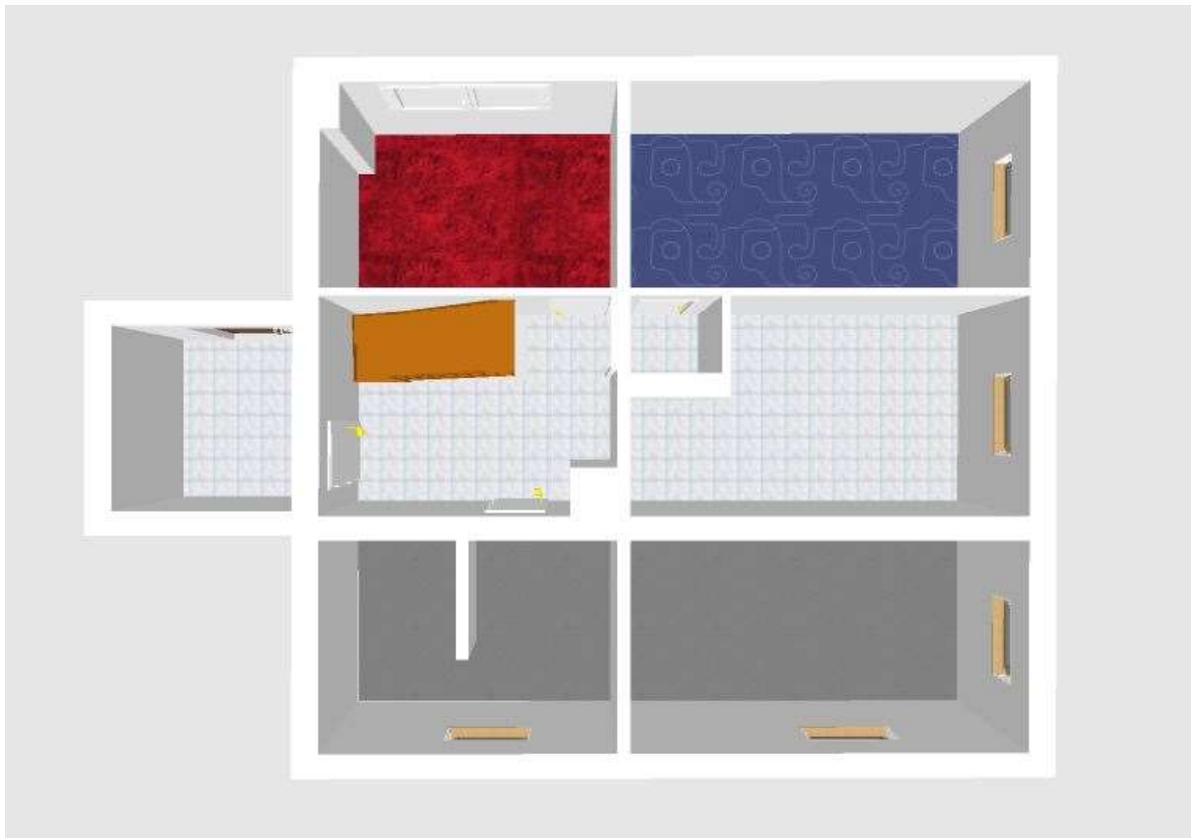
IMMOBILIA





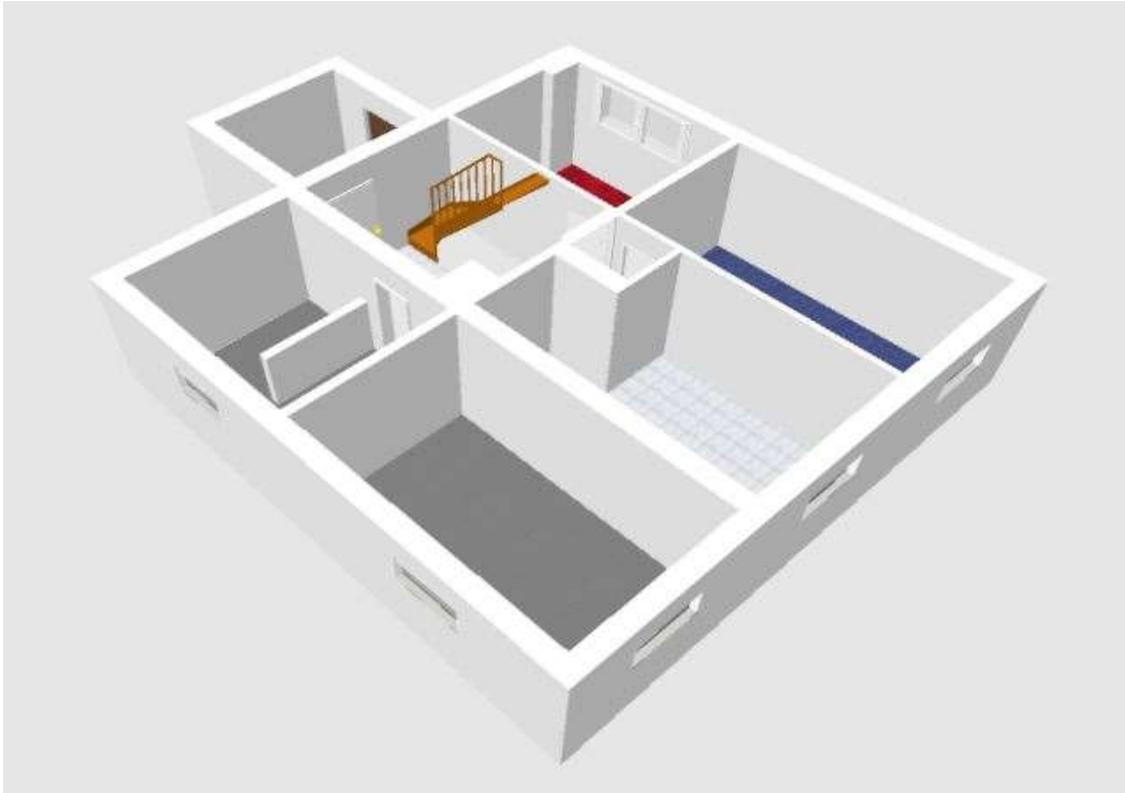
IMMOBILIA

Grundriss Keller





I M M O B I L I A





I M M O B I L I A

Ihr Ansprechpartner

Michael Orlet

Dr. Albanstr. 14A

19395 Plau am See

Tel.: +49 (0) 38735-949970

Mobil / Whats-App: 0173-6026988

E-Mail-Adresse: info@mv-immobilia.de

Homepage: www.mv-immobilia.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren

Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



IMMOBILIA

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. ANGEBOTE

Unseren Angeboten liegen die von uns erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

2. WEITERGABE VON INFORMATIONEN UND UNTERLAGEN

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selber bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit diesen Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

3. VORKENNTNIS

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls ist insoweit unbeschadet einer möglichen Vorkenntnis bei Abschluss eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen.

4. ENTSTEHEN DES PROVISIONSANSPRUCHS

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit.

Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird.

Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird.



I M M O B I L I A

5. FOLGEGESCHÄFT

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem zwischen uns abgeschlossenen Maklervertrag finden.

6. FÄLLIGKEIT DES PROVISIONSANSPRUCHS

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug. Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über Basiszinssatz fällig.

Erfolgt der Vertragsabschluss ohne unsere Teilnahme, so sind Sie verpflichtet, uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Vertragsinhalt zur Berechnung des Provisionsanspruchs zu erteilen. Auf unser erstes Verlangen hin überlassen Sie uns eine einfache Vertragsabschrift.

7. PROVISIONSSÄTZE

die nachstehend aufgeführten Provisionssätze sind mit Abschluss des Maklervertrages zwischen Ihnen und uns vereinbart und im Erfolgsfall von Ihnen zu zahlen.

a) Kauf: Bei einem Objektkauf oder dem Kauf von Unternehmen bzw. Unternehmensanteilen basiert die zu zahlende Provision auf dem beurkundeten Gesamtkaufpreis sowie aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen. Die Berechnungsgrößen für die Provision gegenüber dem Käufer lauten wie folgt: Bis zu einem Kaufpreis von € 500tsd. 7% (Mindestprovision 4.000,00€), über 500tsd. bis € 1,0 Mio. 6% und über 1,0 Mio. 3%. Bei der Ausübung einer vereinbarten Option mehr Flächen zu erwerben, zahlt der Käufer die Provision für die Mehrflächen zum Zeitpunkt der Ausübung in der beschriebenen Höhe.

b) Erbbaurecht: Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden

Erbbauzins, zahlbar vom Erbbaurechtserwerber 5 %.

c) An- und Vorkaufsrecht: Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Erwerber 1 %.



I M M O B I L I A

d) Vermietung und Verpachtung: Bei Mietverträgen beträgt die Provision 3,0 Monatsmieten zuzüglich Neben- und Betriebskosten, bei Verträgen bis zu 5 Jahren. Die Provisionssätze erhöhen sich um 0,5 Monatsmieten zuzüglich anteiliger Neben- und Betriebskosten für Mietverträge, die länger als 5 Jahre abgeschlossen worden sind.

Enthalten die Miet- oder Pachtverträge Optionen für die Verlängerung der Miet- oder Pachtzeit und/oder Vormietrechte, so erhöht sich die Provision jeweils um 0,5 Monatsmieten zuzüglich Neben- und Betriebskosten je Option und Vormietrecht.

Vereinbarte mietfreie Zeiten oder sonstige vermietetseitige Zuwendungen sind grundsätzlich für die Provisionsberechnung unbeachtlich. Bei einem Staffelmietpreisvertrag gilt die durchschnittliche Monatsmiete, bezogen auf die Gesamtfestlaufzeit des Vertrages, ebenfalls zuzüglich Neben- und Betriebskosten als Berechnungsgrundlage.

Die vorstehend genannten Provisionssätze verstehen sich jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe.

8. TÄTIGWERDEN FÜR DRITTE

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

9. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen. In jedem Fall haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Etwaige Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruchs, spätestens jedoch 3 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages.

10. TEILUNWIRKSAMKEIT

Sollten einzelne Regelungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle eventueller unwirksamer oder nichtiger Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen.



I M M O B I L I A

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns MV Immobilien, Inhaber Michael Orlet, Dr.-Alban-Str. 14A,

19395 Plau am See, Tel.: 038735949970, E-Mail: info@mv-immobilien.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.