



**Einfamilienhaus mit viel Nebengelass  
in 23936 Mallentin, Grevesmühlener Straße 33**



Luftbild

Einfamilienhaus, Baujahr ca.1920 mit Teilkeller – 1 Raum.

Außenwände: Ziegelmauerwerk mit Putz.

Innenwände: Ziegelmauerwerk.

Decke: Obergeschoss: Holzbalkendecke.

Dach: Holzkonstruktion mit Betondachziegel als Dachhaut.

Fenster: Kunststoff Isolierglas, vermutlich 1992 eingebaut.

Fußbodenbeläge: Bodenfliesen in Flur, Bad und Küche, in den übrigen Räumen Holzdielen aus dem Ursprungsbaupjahr.

Heizung: Baujahr 1992, Flüssiggas Zentral, oberirdischer Gastank, Warmwasser wird mittels Elektroboiler erzeugt. Energieverbrauchsausweis 262,6 kWh(m².a) Gebäudeklasse G.

In einem Teil des Bodenraums wurde ein Zimmer eingebaut, dass nicht beheizbar ist. Es wurde bei der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Im unausgebauten Teil besteht möglicherweise eine Ausbaureserve.

Das Gebäude befindet sich weites gehend im Originalzustand aus dem Ursprungsbaupjahr, bis auf die erwähnten Einbauten.



Vorderansicht



Rückansicht

### Wohnfläche:

ca. 84 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Bad, Küche und Nebenraum.



Flur Eingang Hofseite m. Heizung



Küche mit Zugang zum Keller





Kellertreppe



Küche



Flur Haupteingang



Zimmer Feuchtigkeitsschaden



Bad Zugang Dachgeschoß



Zwei weitere Zimmer

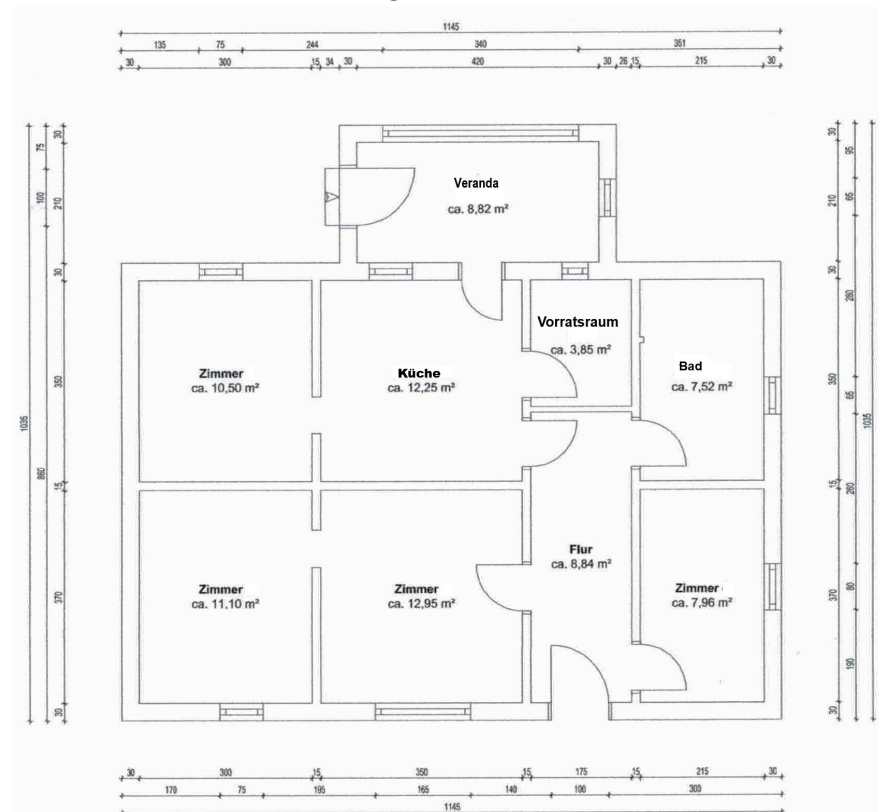
## Bodenraum im Dachgeschoss



Dachgeschoss



## Grundriss







Grundstück Nebengebäude



Grundstück Nebengebäude

### Nebengebäude:

Eine in massiver Bauweise erstellte Garage als Anbau am Wohnhaus, Dach, Betondachsteine.  
Ein in massiver Bauweise erstellter Schuppen, Dach: Wellasbestzement Platten.  
Zwei in holzbauweise erstellte Schuppen, Dach: 1 x Bitumenbahnen und 1 x Wellasbestzement Platten.

### Grundstück:

Größe 2.103 m<sup>2</sup> - 1.107 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, 906 m<sup>2</sup> Gartenland.  
Es ist an die öffentlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen angeschlossen.  
Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen.  
Es wird überwiegend als Rasenfläche genutzt.



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis MV

Erstellt am 19.06.2025

#### Gemarkung Mallentin (13 0227), Flur 1, Flurstück 40

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stepenitztal (13 0 74 093)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Finanzamt Wismar

Lage: Grevesmühlener Straße 33 (02101)

Fläche: 2 103 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 107 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche  
996 m<sup>2</sup> Garten

#### Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290)  
Grundbuchbezirk Mallentin (13 0227)  
Grundbuchblatt 1048  
Laufende Nummer 1

## Bodenrichtwert:

Wohnbaufläche per m <sup>2</sup>	55,00 € bei 1.107 m <sup>2</sup>	=	60.885,00 €.
Gartenland per m <sup>2</sup>	10,00 € bei 996 m <sup>2</sup>	=	9.960,00 €.
Grundstück gesamt:			70.845,00 €.

## Lage:

Diese Immobilie liegt in Mallentin, einem freundlichen, ruhigen Dorf mit wenigen Einwohnern.

Der Ort liegt in typischer, waldreicher, leicht hügeliger West Mecklenburger Landschaft.

Die Nächste Einkaufsmöglichkeit in Dassow, ca. 7 km.

Die ehemalige Kreisstadt Grevesmühlen liegt ca. 9 km entfernt.

Grevesmühlen bietet beste Infrastruktur.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, wie Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Fleischer, auch Ärzte, modernes Krankenhaus, Apotheke, Bank, Post, Kita, Kindergarten, Grund-, Haupt- u. Realschule, Gymnasium, Förderschule und Kreismusikschule, sowie ein reges Kultur- u. Vereinsleben – alles vor Ort.

Entfernungen: Lübeck ca. 35 km, Wismar ca. 27 km, Hamburg Innenstadt oder Flughafen ca. 100 km.

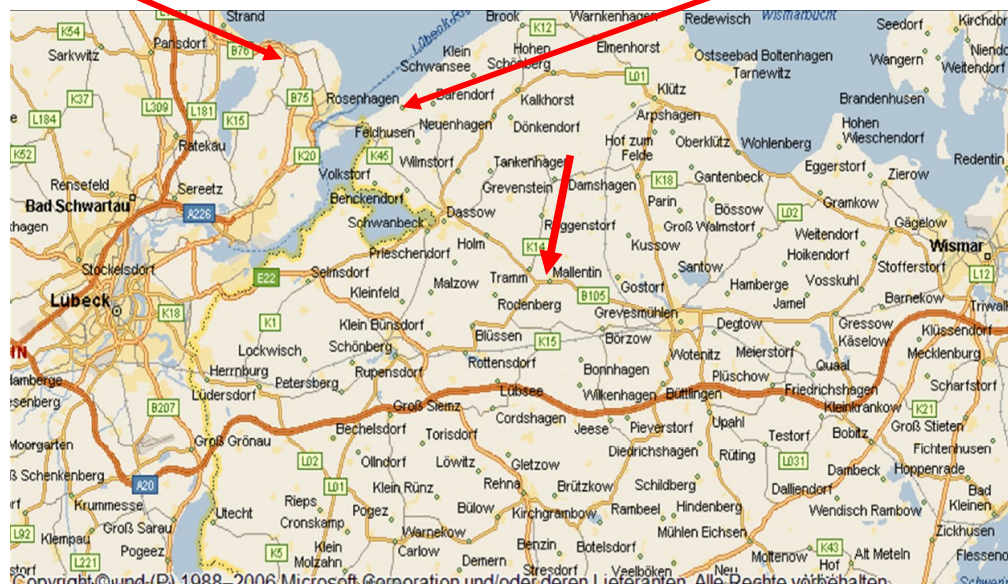
Die Ostsee, hier Travemünde Priwall, erreichen Sie in ca. 15 km oder wer's ruhiger mag fährt nach Rosenhagen.



Lübeck Travemünde Priwall



Strand bei Rosenhagen



## Kaufpreis: 132.000,00 €

Die Käufer-Provision beträgt 2,975 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

## HINWEIS ZUM GEÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet. Beratungsgespräche werden in der Regel von Verbraucherzentralen der jeweiligen Bundesländer angeboten



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht für Verbraucher

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 [COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH, Waldkauzweg 21, 26133 Oldenburg, Fax-Nr.: [0441-36106703](tel:0441-36106703), [hb@compass-immobilien.de](mailto:hb@compass-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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt 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 soll, 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 Dienstleistung entspricht.

### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH

Waldkauzweg 21

26133 Oldenburg

Fax-Nr.: [0441-36106713](tel:0441-36106713)

[hb@compass-immobilien.de](mailto:hb@compass-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

---

(\*) Unzutreffendes streichen.

## **Geschäftsbedingungen**

1. Die Anforderung unserer Angebote bedeutet Auftragserteilung und gleichzeitige Anerkennung unserer Bedingungen und Provisionssätze.  
Eine Weitergabe unserer Angebote an Dritte ist nicht gestattet. Zuwiderhandlung berechtigt uns zu Schadenersatz.
2. Für die Erfüllung der Verpflichtung haftet neben dem Vollmachtgeber auch der Bevollmächtigte.
3. Angebote gelten für den Abschluss als ursächlich und anerkannt, wenn sie nicht unverzüglich unter Quellenangabe zurückgewiesen werden.
4. Irrtum, Zwischenverkauf und –Vermietung bleiben vorbehalten. Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.
5. Ersatz-, Zusatz-, Ergänzungsgeschäfte, Optionen, Vorkaufs- und Erbbaurechte sind auch provisionspflichtig.
6. Vertragsabschlüsse aller Art, die durch die Kontaktherstellung der beiden Vertragspartner durch uns erfolgen, sind ebenfalls provisionspflichtig.

### **7. Provisionssätze**

Diese nachstehend aufgeführten Sätze entsprechen den in Mecklenburg-Vorpommern üblichen Maklerprovisionen. Sie sind identisch mit den Sätzen des Ringes Deutscher Makler (RDM).  
Sie sind im Erfolgsfall zu zahlen:

- a) bei An- und Verkauf von Grundbesitz, berechnet von dem Gesamtbetrag, den der Käufer an den Verkäufer und/oder sonstige Dritte leistet, wenn es sich um Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen handelt und die Vertragsparteien Verbraucher sind, vom Käufer und Verkäufer jeweils 2,975%.
- b) bei An- und Verkauf von Grundbesitz, der nicht unter a) fällt, berechnet von dem Gesamtbetrag, den der Käufer an den Verkäufer und/oder sonstige Dritte leistet vom Käufer 5,95 %.
- c) Erbbaurecht vom gesamten zu zahlenden Erbbauzins vom Berechtigten 1,19 %,  
von den auf dem Grundstück stehenden Gebäuden vom Berechtigten 5,95 %.
- d) Vorkaufsrecht, berechnet vom Verkehrswert der Liegenschaft (zahlbar vom Berechtigten) 1,19 %.
- e) Bei Vermietung und Verpachtung und vergleichbaren Nutzungsverträgen vom Mieter/Pächter:  
I Vertragsdauer bis 5 Jahre (Mindestgebühr) 2,38 Monatsmieten.  
II 5 Jahre übersteigende Vertragsdauer bis maximal 15 Jahre 2,975 Monatsmieten.  
III 15 Jahre übersteigende Vertragsdauer bis maximal 20 Jahre 3,57 Monatsmieten.  
Vormietrecht und Optionsrecht, unabhängig von der tatsächlichen vereinbarten Dauer 1,19 Monatsmieten.
- f) Bei Wohnungsvermietung vom Vermieter 2,38 Monatsmieten.
- g) Übernahmekosten jeglicher Art (Abstandszahlungen für Einrichtung, Mobiliar, Geschäftswert etc.) 3,57 %.
- h) Bei Vermittlung von Lieferantenverträgen, Kooperationen, Darlehensverträgen, Verträgen zur Aufbaufinanzierung. u. a. ist vor Abschluss des Vertrages mit uns eine Provisionsvereinbarung schriftlich für den jeweiligen Fall zu treffen, anderenfalls gelten für die Parteien von uns festzusetzende Provisionssätze als anerkannt.
- i) bei An- und Verkauf von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, berechnet vom Vertragswert vom Käufer wie auch vom Verkäufer 3,57 %.

In den vorstehenden Provisionssätzen sind die jeweils gültigen Mehrwertsteuerbeträge enthalten.

Die Provisionen sind fällig bei Vertragsabschluss.

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Oldenburg i. O. vereinbart.