

EXPOSÉ

Über ein Einfamilienhaus mit 3 Ferienwohnungen in 19065 Raben Steinfeld



Baujahr:	1980	
Wohnfläche:	ca. 328 m²	(ca. 174 m² Haupthaus + ca. 154 m² Ferienwohnungen)
(Grundstück:	ca. 1.035 m²	
Verkaufspreis:	€ 399.000,00	
Courtage inkl. MwSt:	3,57% vom Kaufpreis	

Ihr Ansprechpartner: **Andreas Mägerlein und Matthias Winkler**
0385 – 20 88 60 oder 0172 – 31 32 333
andreas.maegerlein@alexandrinenprojekte.de

Lage

Die Gemeinde Raben Steinfeld befindet sich am östlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Schwerin, an der südöstlichen Spitze des Schweriner Sees, nördlich der Lewitzniederung. Ein Großteil der Gemeinde befindet sich innerhalb eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes. Der Ort teilt sich in zwei Hälften. Südlich der B 321 befindet sich das Unterdorf und nördlich der Bundesstraße erstreckt sich das Oberdorf mit einer Vielzahl, im englischen Landhausstil errichteter Landhäuser und einem Herrenhaus im Stil der Neorenaissance. Zur Auffahrt der BAB14 sind es 500 m. Die Einkäufe erledigt man in den Schweriner Lebensmitteldiscountern, wie z.B. im nahen Schwerin-Mueß.

Der Nahverkehrsbus der Stadt Schwerin befördert die Einwohner in kurzer Zeit zu den Ärzten, Apotheken und einer Vielzahl kultureller Einrichtungen und Veranstaltungen. Schulstandorte sind Schwerin und Crivitz. Eine Kita befindet sich im Oberdorf.

Das Haus befindet sich im Unterdorf in sehr ruhiger und sonniger Lage und ist südwestlich ausgerichtet, d.h. die Terrasse liegen im Südosten und der Wintergarten im Südwesten.

Objekt

Das zum Verkauf stehende, in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus entstand um 1980, auf einem ca. 1035 m²; großen Grundstück, in ruhiger und sonniger Randlage zur Landeshauptstadt Schwerin. Das Haus besteht aus einem fast komplett freistehenden Kellergeschoss, das als Souterrain ausgebaut ist, einem Erdgeschoss im Hochparterre und einem teilweise ausgebauten Spitzboden. Das Souterraingeschoss verfügt über drei separate Zugänge, über die man in den Heizraum und die Waschküche, die Ferienwohnung 1 mit ca. 90 m² und die Ferienwohnung 3 mit ca. 36 m² gelangt. Darüber hinaus befindet sich in einem separaten Gebäude die Ferienwohnung 2, der Bungalow, mit ca. 28 m²

Die zum Wohnhaus gehörenden Nutzflächen in dieser Etage erstrecken sich auf die Heizzentrale mit dem 2021 erneuerten Gasbrennwertgerät und der Waschküche.

Zu der Ferienwohnung 1 im Souterrain gehört ebenfalls eine überdachte Terrassenfläche.

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Hochparterre, dem hochwertig ausgebauten Wohnbereich der Familie. Die Diele (ca. 23 m²), das Wohnzimmer (ca. 43 m²) und der Wintergarten (ca. 21 m²) ergeben einen Wohnbereich von insgesamt ca. 87 m², der mit Fliesenfußboden, Kamin und sehr vielen Fenstern ausgestattet ist.

Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoß ein Schlafzimmer mit ca. 15 m², ein Arbeitszimmer mit ca. 11 m², eine Küche mit ca. 9 m² und ein hochwertig ausgestattetes Duschbad mit ca. 7,8 m² mit WC und Waschtisch.

Aus dem Wohnzimmer gelangt man an der Südostseite des Hauses, über den Wintergarten auf die überdachte, ca. 9 m² große Terrasse.

Eine Wendeltreppe führt vom Souterrain bis zum Spitzboden, der Zugang vom Souterrain bis zum Erdgeschoß ist zurzeit verschlossen, kann aber einfach wieder geöffnet werden.

Im Spitzboden erstreckt sich eine ca. 40 m² große Ausbaureserve, dessen Belichtung über vier Dachflächenfenster und zwei Giebelfenster erfolgt.

Zu den Außenanlagen gehören neben der gepflasterten Einfahrt und Hoffläche auch gepflasterte Wege und Sitzecken sowie Anpflanzungen von Obst und Ziergehölzen, alles sehr gepflegt!

Das Grundstück ist voll erschlossen, d.h. Trinkwasser, Gas und Strom liegen am Grundstück an. Das Abwasser fließt ins öffentliche Netz. Das Grundstück ist mit Zaun und Hecke eingefriedet; die Grundstückseinfahrt erfolgt über ein zweiflügeliges Metalltor. An der Ostseite des Grundstückes befindet sich ein zweite Grundstückszugang.

Viele schöne Details der Ausstattung können erst während einer Besichtigung in Augenschein genommen werden. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Herrn Mägerlein oder Herrn Winkler unter 0385 - 20 88 60 oder schicken Sie uns eine Mail mit Ihren Kontaktdaten unter andreas.maegerlein@alexandrinenprojekte.de

Die Objektdaten im Überblick:

Wohnfläche: 174,00 m² Haupthaus

Vermietbare Fläche: 154 m² Ferienwohnungen

Anzahl der Wohneinheiten: 1 + 3 Ferienwohnungen

Bundesland: MecklenburgVorpommern,

Eine sehr gute Gelegenheit, die unterschiedlichen Einheiten zur Finanzierung der Immobilie zu nutzen oder das Gebäude mit mehreren Generationen zu bewohnen!



Hausansicht von der Straße



Hausansicht vom Garten



Die SüdOst-Terrasse



Die SüdWest-Terrasse



Der Wald hinter dem Haus



Der Garten im Südwesten



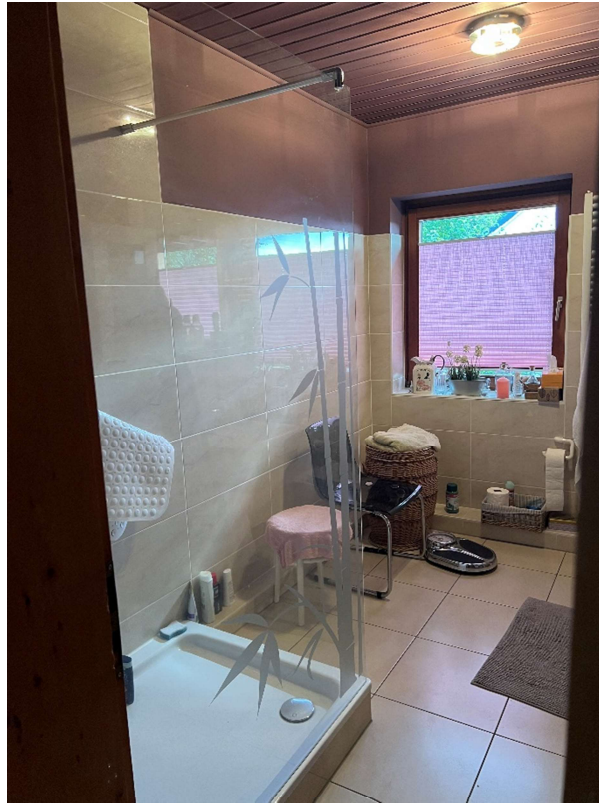
Der Eingangsbereich im Osten



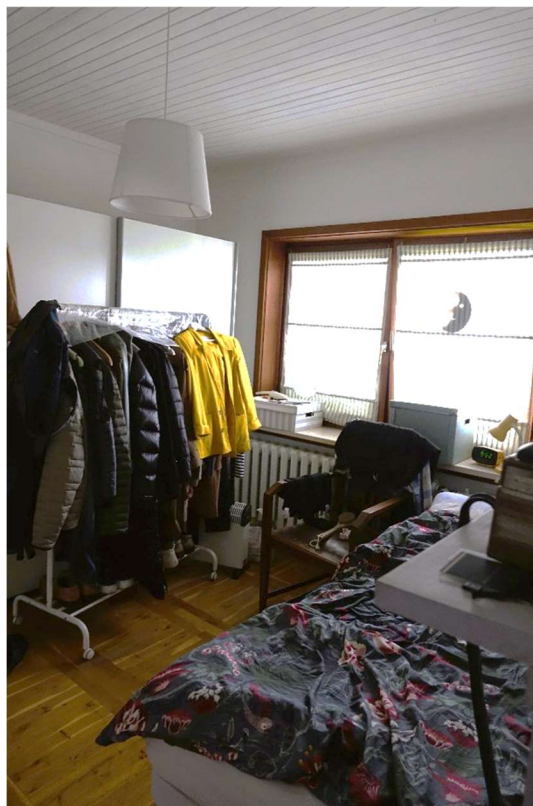
Eingangsbereich mit großer Essdiele



Die offene Küche zur Diele



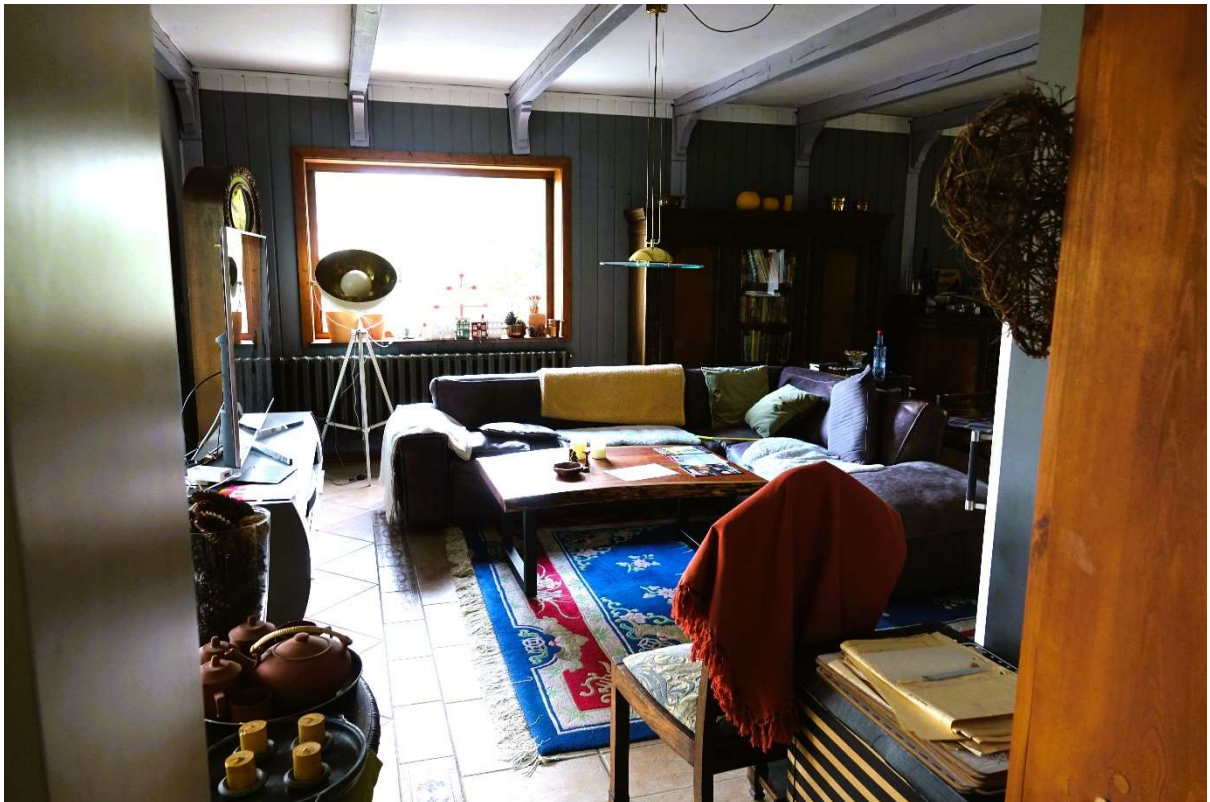
Das Bad im Erdgeschoß



Das Schlafzimmer im Erdgeschoß



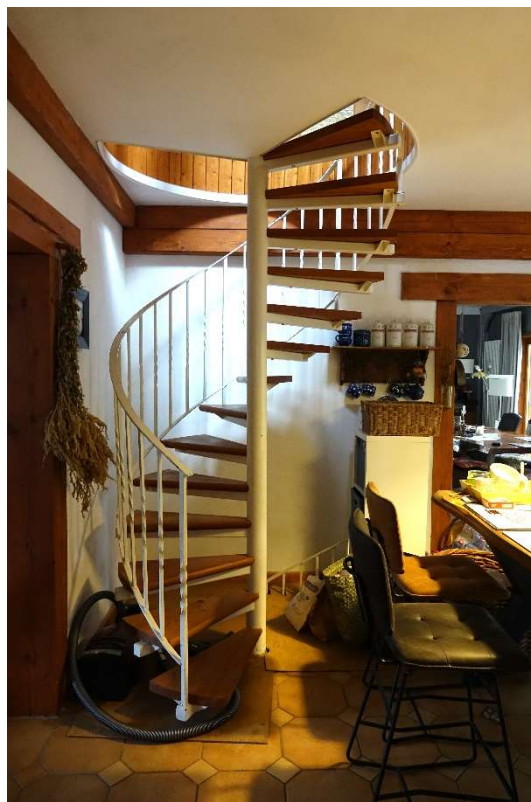
Das gemütliche Wohn / Esszimmer



Das Wohnzimmer



Der Wintergarten mit vorgelagerter Terrasse



Die Treppe zum Spitzboden



Spitzboden



Balkon vor dem Spitzboden



Terrasse der Ferienwohnung 1 im Souterrain



Das Wohn- Esszimmer der Ferienwohnung 1 im Souterrain



Das Schlafzimmer der Ferienwohnung 1 im Souterrain



Das Bad der Ferienwohnung 1 im Souterrain



Zweites Schlafzimmer der Ferienwohnung 1



Ferienwohnung 2 (Bungalow)



Ferienwohnung 2 (Bungalow)



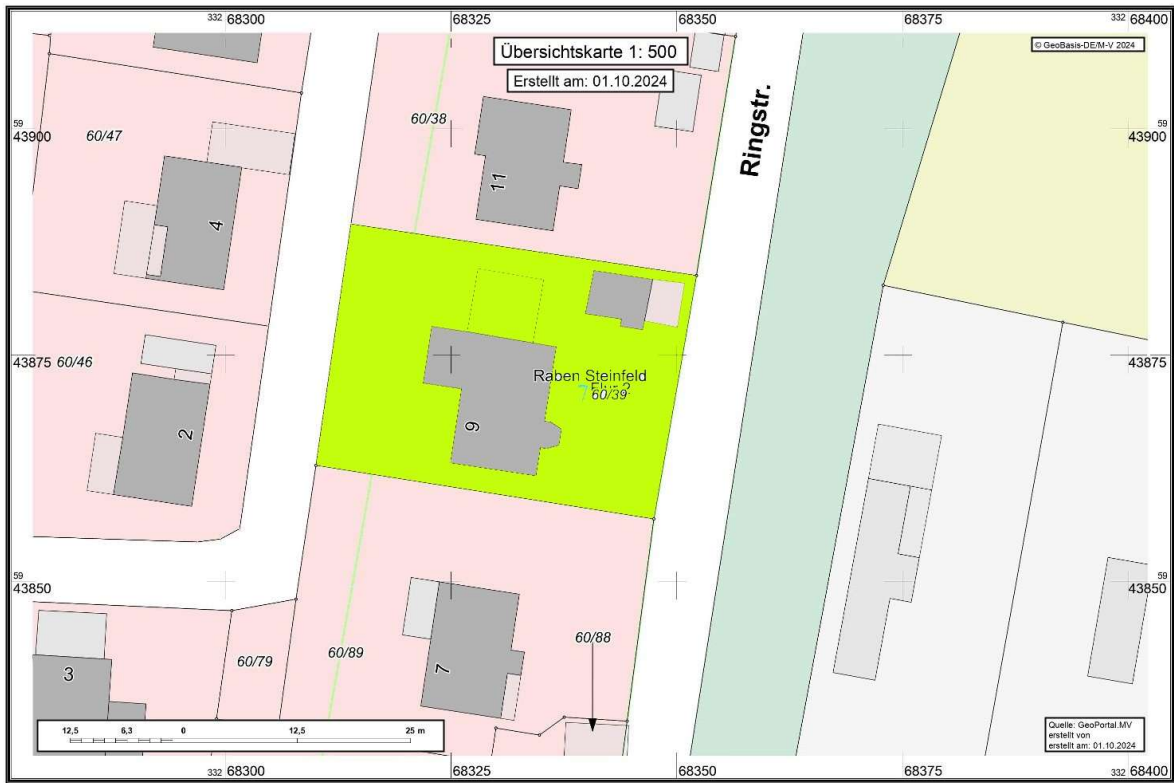
Bad Ferienwohnung 2 (Bungalow)



Ferienwohnung 3



Ferienwohnung 3



Lageplan