

Saniertes Landidyll in Einzellage – großzügiger Zweiseitenhof mit vielen Möglichkeiten



Meierstorferstrasse 2, 19376 Ruhner Berge – Ortsteil Dorf Poltnitz

Daten im Überblick

Haustyp	Zweiseitenhof	Bausubstanz & Energieausweis	
Wohnfläche	ca. 232 m²	Baujahr	1935
davon Wohneinheit 1	ca. 122 m²	Sanierung	2002 /2005
davon Wohneinheit 2	ca. 110 m²	Objektzustand	Gehoben
zzgl. Ausbaupotenzial	ca. 135 m²	Qualität der Ausstattung	Gut
Etagenzahl	2 (zzgl. teilunterkellert)	Heizungsart	Fußbodenheizung & Heizkörper
Nutzfläche	ca. 270 m²	Wesentlicher Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	ca. 3.243 m²	Energieausweis gültig bis	21.10.2028
Anzahl Zimmer	7	Baujahr lt. Energieausweis	1935 Sanierung 2002
Anzahl Schlafzimmer	4	Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Anzahl Badezimmer	3	Energiebedarf	163,8 kWh/(m²*a)
Gäste-WC	1		
Garage / Stellplatz	4 Garagen + Außenstellplätze		
Kaufpreis	315.000,-€		

Objektbeschreibung & Ausstattung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll sanierte Anwesen aus dem Jahr 1935 vereint den Charme eines traditionellen Zweiseitenhofs mit modernem Wohnkomfort. Der Hof liegt in idyllischer Einzellage auf einem ca. 3.243 m² großen, schön angelegten Grundstück mit viel Platz für Familie, Hobby, Tierhaltung oder einfach zum Genießen.

Das Hauptgebäude wurde zwischen 2000 und 2002 umfassend kernsanierter. Hier erwarten Sie im Erdgeschoss zwei helle Zimmer, eine Küche mit angrenzendem HWR, und ein modernes Bad. Die offene Galerie im Obergeschoss bietet einen wunderbaren Blick auf die grüne Umgebung. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Duschbad sowie ein Heizraum mit moderner Gasheizung, die beide Wohneinheiten versorgt. Die im Eingangsbereich befindliche Diele verfügt über ein Gäste-WC sowie direkten Durchgang in die Nebenwohnung.

Die zweite Wohneinheit, die 2005 fertiggestellt wurde, ist ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung geeignet. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und bietet drei Zimmer, eine Küche und ein weiteres großzügiges Wannenbad mit separater Dusche. Der gemütliche Wohnbereich mit offenem Kamin sorgt an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre. Auch hier wurden hochwertige Materialien und viel Liebe zum Detail verwendet, sodass beide Wohnungen einen gepflegten, harmonischen Gesamteindruck hinterlassen.

Das darüberliegende Dachgeschoss ist bereits für einen weiteren Ausbau vorbereitet und lässt sich bei Bedarf bequem über eine innenliegende Wendeltreppe erschließen.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen, liebevoll gestalteten Garten, der mehrere Sitzplätze und eine Terrasse für entspannte Stunden

bietet. Das Grundstück bietet außerdem vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Hobby oder Tierhaltung. Ein besonderes Vergnügen für die Jüngsten: Ein charmantes Baumhaus mit Rutsche und eine danebenstehende Schaukel sorgen für Spiel und Abenteuer direkt vor der Haustür.

Der Hof begeistert nicht nur mit seinem gepflegten Garten und der idyllischen Einzellage, sondern auch mit seiner durchdachten Architektur. Der charakteristische L-förmige Grundriss des Haupthauses schafft einen geschützten Innenhof und wird ergänzt durch zwei vielseitig nutzbare Nebengebäude:

Direkt angrenzend befindet sich eine großzügige Scheune mit integrierter Garage, die durch ihr enormes Raumangebot beeindruckt – hier wurde sogar ein kleines Segelschiff überwintern, das in den Sommermonaten am nahegelegenen Yachthafen des Plauer Sees vor Anker lag. Durch die beiden großen Scheunentore mit Öffnung zum Garten wurden hier zudem rauschende Feste gefeiert. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein separater Raum, der derzeit als Werkstatt genutzt wird.

Auf dem Grundstück steht zudem eine separate Scheune, die mit etwas Kreativität zu einem besonderen Highlight werden kann – sei es als überdachte Terrasse mit Outdoor-Küche für gesellige Sommerabende oder als stilvolles Poolhaus mit Blick in den Garten. Beide Gebäude eröffnen Ihnen vielseitige Möglichkeiten für Hobby, Tierhaltung oder kreative Projekte und verleihen dem Anwesen zusätzlichen Charme und Wert.

Der hervorragende Gesamtzustand, die idyllische Einzellage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot für Menschen, die Platz, Ruhe und Gestaltungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Ausstattungshighlights & Lage

AusstattungshIGHLIGHTS:

- liebevoll saniert Zweiseitenhof in idyllischer Einzellage
- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Eingängen
- Kernsanierung des Haupthauses 2000–2002
- Neubau/Ausbau der zweiten Wohneinheit 2005
- Hauptwohnung ca. 122 m² mit 4 Zimmern, Küche mit angrenzendem HWR, zwei Bädern und Gäste-WC
- Einliegerwohnung ca. 110 m² mit 3 Zimmern, Küche und Bad
- beide Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- massives Klinkermauerwerk in hochwertiger Ausführung
- Dacheindeckung mit engobierten Tonziegeln
- offene Galerie (Hauptwohnung) und gemütlicher Kamin (Nebenwohnung)
- thermoverglaste Holzfenster und Holzinnentüren
- Fußböden: Erdgeschoss mit Fliesen, Dachgeschoss mit Holzdielen
- gepflasterte Hofeinfahrt und sonnige Außenterrasse
- direkt angrenzende, großzügige Scheune mit integrierter Garage und außergewöhnlichem Platzangebot (früher sogar Überwinterungsplatz für ein kleines Segelschiff, das im Sommer am Yachthafen des Plauer Sees lag)
- separate Scheune mit Potenzial zur Umgestaltung, z. B. als Werkstatt, Atelier, überdachte Terrasse mit Outdoor-Küche oder stilvolles Poolhaus
- 4 Garagenplätze sowie Außenstellplätze
- Gaszentralheizung für beide Wohneinheiten, zusätzlich Feststoff-Brennkessel zur Heizungsunterstützung
- zentrale Wasser- und Energieversorgung
- Abwasser über Dreikammerkläranlage
- Sat-TV und moderner Glasfaseranschluss
- liebevoll angelegtes Grundstück mit Obstbaumbestand, Baumhaus mit Rutsche und Schaukel
- sehr gepflegter Gesamtzustand innen und außen

LAGE

Dieses Anwesen liegt in idyllischer Einzellage in der Gemeinde Ruhner Berge, Ortsteil Poltnitz, im Süden Mecklenburg-Vorpommerns. Hier genießen Sie die Ruhe und Weite der mecklenburgischen Landschaft – umgeben von Feldern, Wiesen, kleinen Wäldern und sanften Hügeln. Die Gemeinde liegt malerisch im Übergang von den Nordausläufern der Ruhner Berge zu den Elde-Niederungen, mit der höchsten Erhebung bei Hof Poltnitz (122,3 m ü. HN) und großen Waldgebieten wie den Tessenower und Poitendorfer Tannen.

Die Anbindung an die Autobahn A24 ist hervorragend: die Anschlussstellen Ziegendorf und Suckow erreichen Sie in wenigen Minuten. Hamburg liegt etwa 1,5 Stunden, Berlin ca. 2 Stunden entfernt, Schwerin erreichen Sie nach etwa 50 km. Auch über die Bahnhöfe in Parchim (ca. 11 km), Ludwigslust und Karstädt ist das Bundesbahnnetz gut erreichbar.

Dorf Poltnitz selbst ist eine kleine, kreative Dorfgemeinschaft mit ca. 22 Immobilien und rund 70 Einwohnern, darunter viele Klein- und Schulkinder. Ein Spielplatz gehört ebenfalls zum Dorfleben. Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Grundschule, Apotheke, Bank, Supermarkt mit Poststation, Physiotherapie und ein Elektrogeschäft finden Sie im nahegelegenen Marnitz, etwa 10 Autominuten entfernt.

So verbindet dieser Hof auf ideale Weise naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigen Versorgungs- und Verkehrsknotenpunkte sowie attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Bildergalerie

Außenansichten



Bildergalerie

Wohnbereich 1 - EG



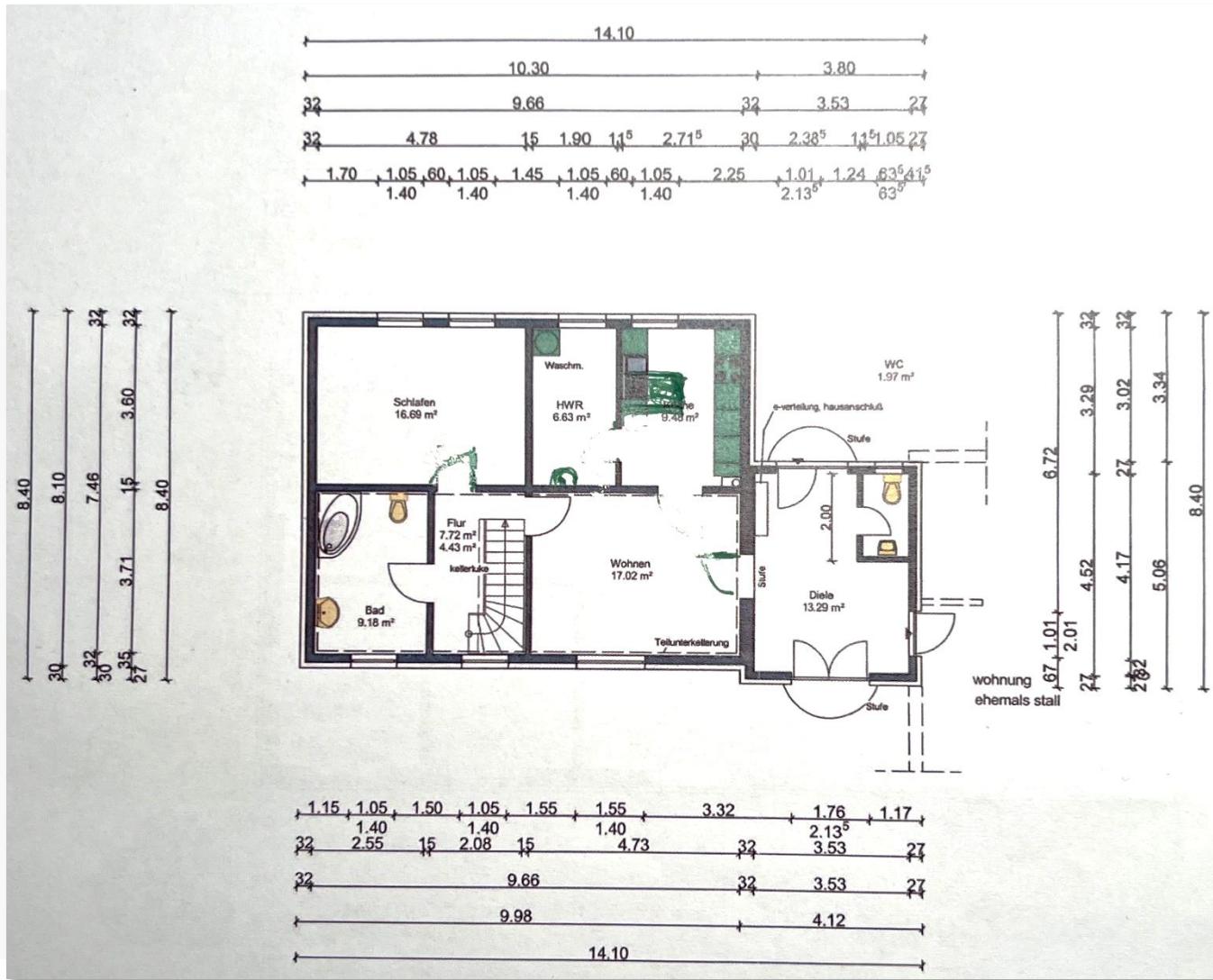
Bildergalerie

Wohnbereich 1 - EG



Bildergalerie

Wohnbereich 1 - Grundriss



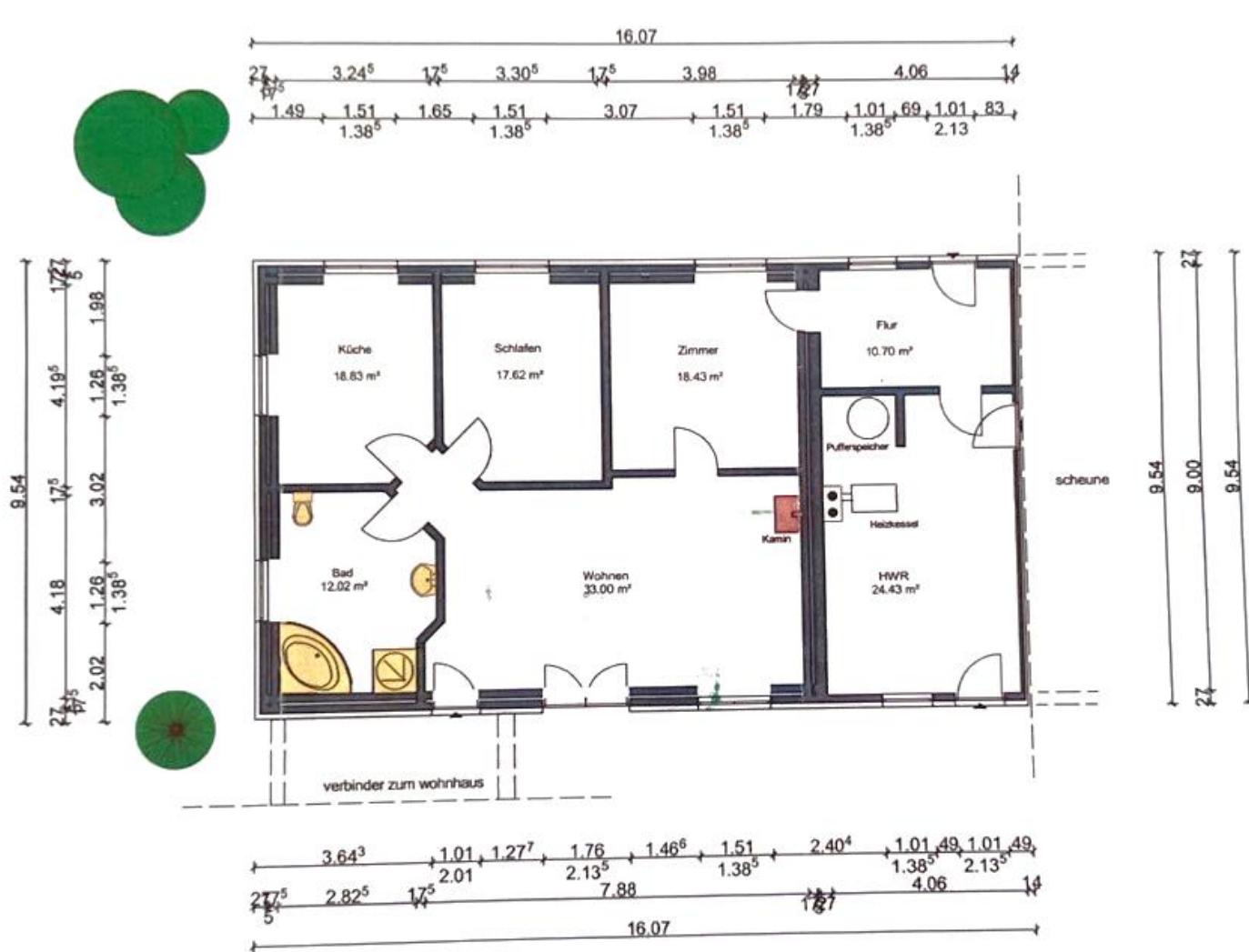
Bildergalerie

Wohnbereich 2



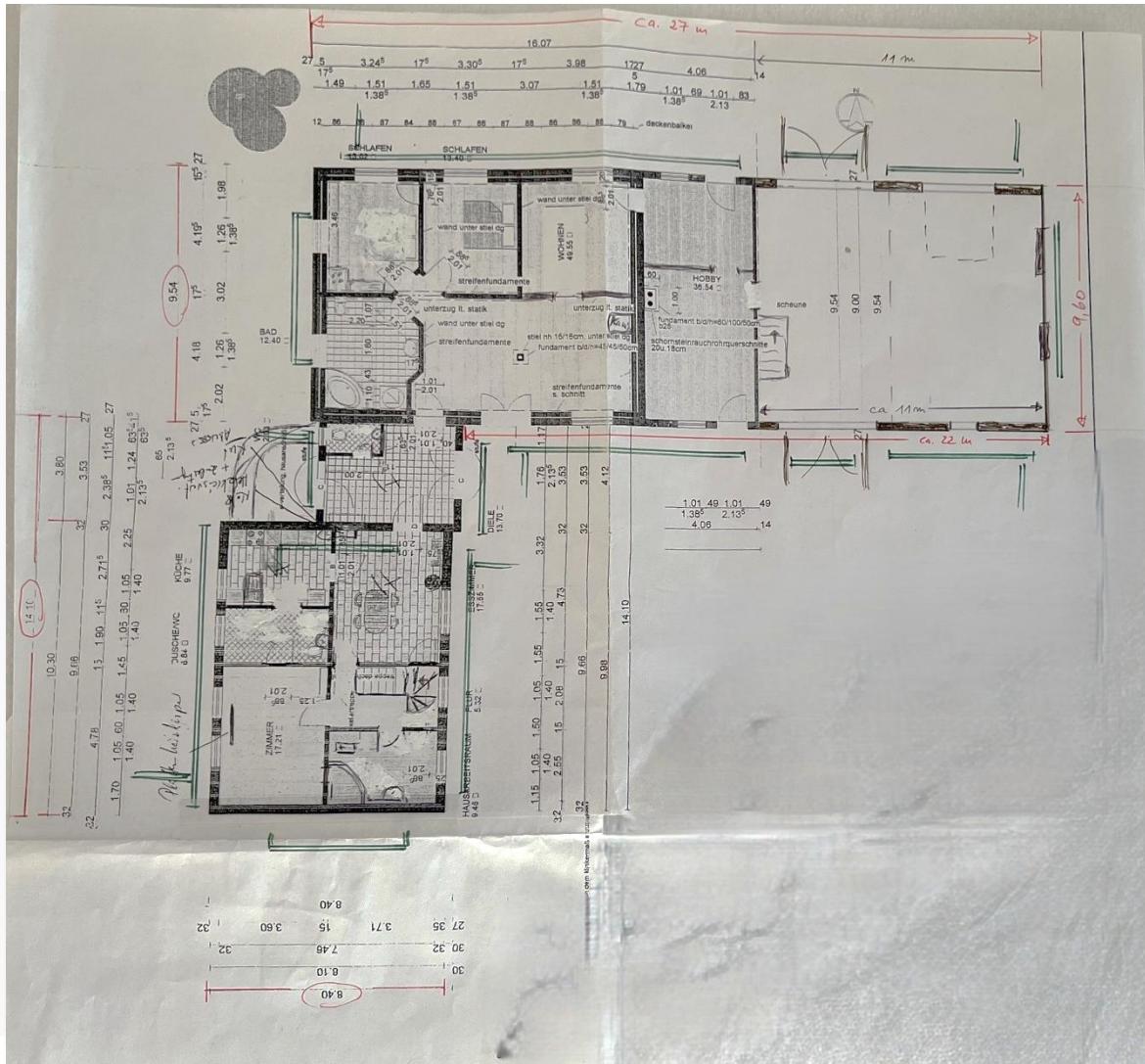
Bildergalerie

Wohnbereich 2 - Grundriss



Bildergalerie

Wohnbereich 1 & 2 – Grundriss gesamtes EG



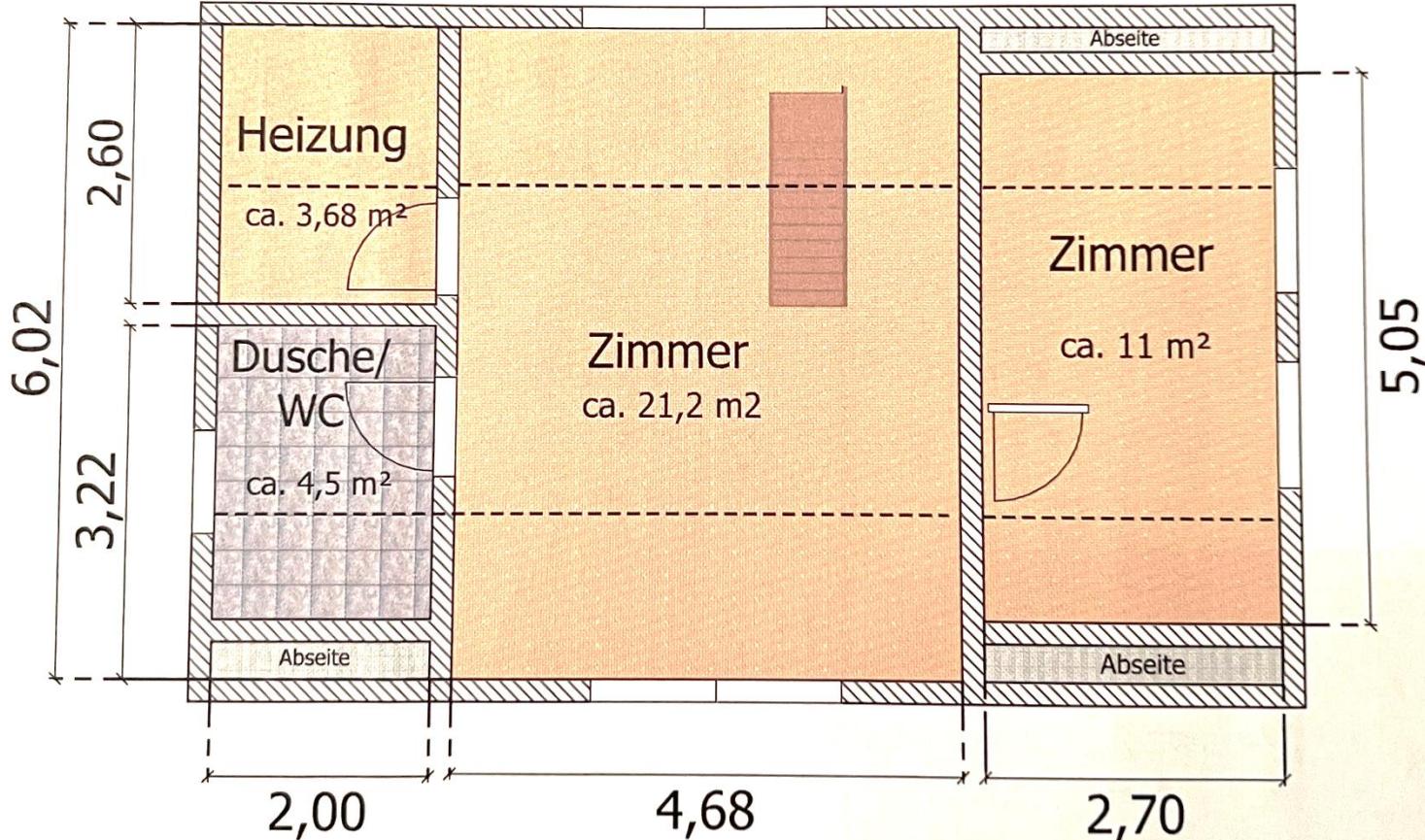
Bildergalerie

Wohnbereich 1 - OG



Bildergalerie

Wohnbereich 1 – OG - Grundriss



**Für Rückfragen
oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins
stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung**

**Petra Linke
Tel: 0171 – 7676949
Mail: petralinke1@web.de**

