



Zentral gelegene Stadtvilla in Grimmen!

Objekt: FL-25-42 • 18507 Grimmen
381.500,00 €



MV TUT GUT IMMOBILIEN • Niendorf 5 • 17166 Teterow OT Niendorf
Tel.: +49 3996-148 1998 • Mobil: +49 174-456 07 76 • Fax: +49 3212-140 33 78
mvtutgut.immo@gmail.com • www.mv-tut-gut.immobilien



Daten im Überblick

ImmoNr	FL-25-42
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	18507
Ort	Grimmen
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Nutzfläche	ca. 140 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 460 m ²
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Erdgas leicht
Heizungsart	Gas-Heizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Baujahr	1907
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Noch nicht vorhanden
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Kaufpreis	381.500,00 €
Außen-Provision	ohne zusätzliche Käuferprovision



Beschreibung

KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION !

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Grimmen – einem charmanten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1907. Dieses massiv gebaute und gepflegte Anwesen besticht durch seine großartige Kombination aus Wohnkomfort und geschäftlichem Potenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 460 m² fügt sich dieses historische Juwel nahtlos in seine Umgebung ein.

Die Immobilie bietet mit zwei Etagen eine Gesamtwohnfläche von ca. 124 m² und eine Nutzfläche von ca. 140 m². Aktuell ist die Wohnung im Obergeschoss dauerhaft vermietet, was Ihnen regelmäßige Mieteinnahmen garantiert. Das Erdgeschoss wird derzeit gewerblich genutzt und ist mit einem Mietvertrag bis zum Jahr 2029 belegt, welcher bei einem Eigentümerwechsel ein Sonderkündigungsrecht für den jetzigen Mieter bietet. Diese Flexibilität ermöglicht einen Umbau als Wohnraum, sodass Sie entweder selbst einziehen oder weiterhin ab dem Jahr 2029 den Mietvertrag auf Wunsch des jetzigen Mieter verlängern, einen neuen Mieter suchen und so von den Mieteinnahmen profitieren können.

Insgesamt stehen Ihnen sieben geräumige Zimmer zur Verfügung, darunter zwei komfortable Schlafzimmer und ein helles Badezimmer. Die gepflegte Ausstattung des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Eine moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein, während Sie auf einer der zwei gemütlichen Terrassen oder auf einem der zwei sonnigen Balkonen entspannen können.

Die volle Unterkellerung des Gebäudes bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten, ideal für die private Nutzung oder zur Erweiterung Ihres Geschäftsbereichs. Der Vollkeller verfügt über zwei Zugänge, von Innen über den Hausflur sowie von Außen über die Terrasse.

Die hochwertige Bauweise und Pflege des Hauses unterstreichen seinen erstklassigen Charakter.

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet – ob als Ihr neues Zuhause, als Kapitalanlage oder beides. Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Angebot zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Ein Exposee ist sehr gut, eine Besichtigung viel besser!

Denn, persönliche Eindrücke lassen sich nicht per E-Mail oder Post versenden!- wir freuen uns sehr darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich vorzustellen, auch an den Wochenenden und Feiertagen.

Sehr gerne nehmen wir uns die Zeit für Sie welche Sie benötigen damit Sie in der Lage sind gleich



von Anfang an die richtige Entscheidung treffen zu können.

Da ja die Wohneinheit wie auch die Gewerbeinheit vermietet sind, wäre eine Innenbesichtigung erst nach Absprache mit den Mietern möglich, deshalb unsere sehr höfliche Bitte bei der Terminplanung eine Vorlaufzeit von mindestens einer Woche einzuplanen sodass Sie die Möglichkeit haben bei einem vor Ort Termin das gesamte Objekt zu besichtigen.

Lage

Meer, Stadt, Land, Strand !- Herzlich willkommen im wunderschönen
Mecklenburg-Vorpommern-dem Land zum Leben ! - Wir lieben MV !

Das Wohn- und Geschäftshaus, das wir Ihnen vorstellen möchten, befindet sich in einer exzellenten zentralen Lage in Grimmen, einer charmanten und geschichtsträchtigen Kleinstadt im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.

Diese Stadt besticht durch ihre einzigartige, harmonische Mischung aus historischer und moderner Architektur, die sich in wunderschönen, restaurierten Gebäuden und innovativen Neubauten widerspiegelt.

Grimmen bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, angefangen von kleinen, familiengeführten Geschäften kleineren und größeren Supermärkten sowie Discounter im Radius von unter 1.km., welche den täglichen Bedarf abdecken.

Auch weitere infrastrukturelle Einrichtungen im Radius von einem km. wie Gastronomie, vom Imbiss, Bistro, Cafe, Restaurants mit authentischer Mecklenburgische Küche.

Ärzte verschiedener Fachrichtungen wie Gynäkologe, Kardiologe, Gemeinschaftspraxis und Zahnarzt.

Eine Kindertagesstätte, Schulen verschiedener Fachrichtungen, von der Grundschule bis zum Gymnasium.

Damit die Freizeit und Erholung für Groß & Klein nicht zu kurz kommt befindet sich auch in unmittelbarer Nähe, unter 1.km. , ein Spielplatz sowie der Volkspark.

Darüber hinaus ist Grimmen bekannt für seine ausgesprochen angenehme Wohnatmosphäre, die durch die Freundlichkeit der Bewohner und das vielfältige Freizeitangebot unterstrichen wird. Die Stadt bietet auch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was sowohl Pendlern als auch Heimkehrern zugutekommt, denn der Bahnhof ist ca. 200 Meter von der Stadtvilla entfernt.



Für Naturfreunde bietet die Nähe zur Ostseeküste die Möglichkeit zu erholsamen Ausflügen an den Strand oder in die idyllische Umgebung, die zu Wanderungen, Radtouren und Entdeckungstouren durch die reiche Flora und Fauna der Region einlädt.

Die Immobilie befindet sich an einem strategisch günstigen Ort in Grimmen, der sie zu einem idealen Standort für sowohl geschäftliche als auch private Nutzungen macht. Die zentrale Lage erlaubt es Geschäftsinhabern, von einer hohen Kundenfrequenz zu profitieren, während Bewohner sich über kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen freuen können.

Diese außergewöhnliche Kombination von Vorteilen macht das Wohn- und Geschäftshaus zu einer überaus attraktiven Investitionsmöglichkeit in einem aufstrebenden regionalen Umfeld.

Ausstattung Beschreibung

Diese exquisite Immobilie besticht durch ihre hervorragende Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Stil vereint.

Ein Highlight der Immobilie ist die zwei großzügigen Terrassen, die zusammen mit dem charmanten Wintergarten und den zwei einladenden Balkonen vielseitige Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung im Freien bietet.

Des Weiteres gehört zum Objekt ein Doppelcarport sowie ein Fahrradunterstand. Das Grundstück bietet Platz, inklusive des Doppelcarport, für bis zu vier PKW.

Das Objekt ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Flexibilität bietet. Für behagliche Wärme sorgt die effiziente Gas-Heizung, die mit leichtem Erdgas betrieben wird. Diese ausgezeichnete Ausstattung macht das Objekt zur idealen Wahl für anspruchsvolle Bewohner.

Das Dachgeschoss bietet eine zusätzlich große Ausbaureserve. So haben Sie die Möglichkeit es zu einer großen Wohneinheit oder zwei kleinen abgeschlossenen Wohneinheiten auszubauen, zum selbst bewohnen, zu vermieten oder Mehrgenerationen wohnen.

Hier die Highlights in Kürze :

- attraktive, interessante Kapitalanlage
- oder das EG selbst bewohnen und von der Einliegerwohnung im OG Miete generieren.



- zentral gelegen
- zur Wohneinheit im Obergeschoss gehören zwei Balkone , eine Terrasse sowie ein Kellerabteil.
- Wintergarten im Erdgeschoss
- regelmäßige Wartung der Heizanlage durch Fachfirma
- Doppelcarport / Fahrradunterstand - insgesamt vier PKW Stellplätze
- große Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Bahnhof nur knapp 200 Meter entfernt.
- infrastrukturelle Einrichtungen im Radius von einem km.
- keine 50 km. zur Ostsee

EIN ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT / WIRD ERSTELLT UND LIEGT SPÄTESTENS ZUR BESICHTIGUNG VOR.

Da wir die Privatsphäre der Mieter akzeptieren und respektieren haben wir keine Fotos der Wohnung gemacht.

Da sich im Erdgeschoss, der Gewerbeinheit ein Steuerbüro befindet, war es auch dort aus Datenschutzrechtlichen nicht möglich Fotos zu machen, aber es besteht selbstverständlich sehr gerne nach Absprache mit beiden Mietern das Objekt von Innen zu besichtigen!

Deshalb wäre unsere sehr höfliche Bitte an Sie bei Ihrer Terminplanung für eine Besichtigung eine Vorlaufzeit von mindestens einer Woche einzuplanen!

Für Ihr Verständnis und Ihre Geduld bedanken wir uns herzlichst in voraus.

SEHR GERNE KÜMMERN WIR UNS AUCH UM DEN VERKAUF IHRER ALTEN... Immobilie !

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie überhaupt über den Erwerb dieses Objektes nachdenken können? Kein sehr großes Problem. Sie kontaktieren uns und wir zeigen Ihnen in einem persönlichen Gespräch auf wie wir für einen reibungslosen Übergang sorgen könnten.

Auf Ihrem alten Objekt ist noch eine Restvaluta ? Auch kein großer "Hit" ! Dann ziehen wir unsere Baufinanzierungsexperten hinzu welche sich in puncto Pfandobjekttausch/Sicherheitstausch bestens auskennen!



Sonstige Angaben

Sie sind noch auf der Suche nach der passenden Finanzierungslösung oder möchten sich einfach unabhängig beraten lassen?

Nichts einfacher als das! unsere namhaften, erfahrenen, lang auf dem Markt tätigen Kooperationspartner sind Ihnen da gerne behilflich und stehen Ihnen mit Rat und Tat ,unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche und Ziele, zur Seite. Auf Wunsch erhalten Sie eine ganzheitliche Finanzberatung.

Vorabinformationen erhalten Sie unverbindlich über uns.

Sie haben Ihre Hausaufgaben in puncto Finanzierung bereits erledigt? Klasse, dann lassen Sie doch einfach Ihr vorliegendes Angebot durch unsere Kooperationspartner kostenlos und unverbindlich prüfen! Vielleicht können sie ja Ihr vorliegendes Angebot unterbieten und es ist noch Einsparpotenzial drin! Lohnt sich selbst in Niedrigzinsphasen!

Nicht das passende Objekt / Baugrundstück dabei ?

schreiben Sie uns oder teilen Sie uns mit was Sie speziell suchen. Gerne auch telefonisch oder persönlich bei Ihnen zu Hause, auch mittels Video Call wie Skype, Zoom ETC..

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen basierend auf die Informationen des Verkäufers / Auftraggebers.

Eine Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich ausgeschlossen!

Irrtümer, Zwischenverkauf sowie die Aufgabe der Verkaufsabsicht bleiben ausdrücklich vorbehalten!

Das Exposé dient zur Vorabinformation! Rechtsgrundlage ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag!

Als Immobilienmaklerunternehmen ist das Maklerbüro OPTIMHOME MV TUT GUT IMMOBILIEN 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.

Bitte haben Sie Verständnis das wir Ihre Anfrage nur nach Angabe Ihrer kompletten Postanschrift und E-Mail Adresse oder Telefonnummer weiter bearbeiten können sowie Ihnen weitere Unterlagen wie zum Beispiel Lageplan, Grundrisse, Energieausweis ETC...PP.. zu Verfügung stellen



können.

Keine zusätzliche Käuferprovision !



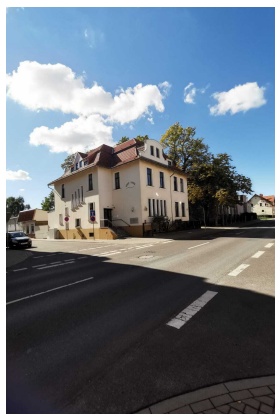
Garten/Terrasse



Auffahrt/Giebel



Hof



Straße/Umgebung



Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Lorenscheit
MV TUT GUT IMMOBILIEN
Niendorf 5
17166 Teterow / Niendorf

Telefon: +4939961481998

Fax: +49 32121403378

Mobil: +49 1744560776

E-Mail: mvtutgut.immo@gmail.com

Web: <https://www.mv-tut-gut.immobilien>

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.

MV TUT GUT IMMOBILIEN • Niendorf 5 • 17166 Teterow OT Niendorf
Tel.: +49 3996-148 1998 • Mobil: +49 174-456 07 76 • Fax: +49 3212-140 33 78
mvtutgut.immo@gmail.com • www.mv-tut-gut.immobilien