



ca. 300 m. zum See !!!

Objekt: 937684 • 18249 Boitin  
331.550,00 €



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](mailto:mvtutgut.immo@gmail.com) • [www.mv-tut-gut.immobilien](http://www.mv-tut-gut.immobilien)



## Daten im Überblick

|                     |                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr              | 937684                                                                                           |
| Objektart           | Einfamilienhaus                                                                                  |
| Nutzungsart         | Wohnen                                                                                           |
| Vermarktungsart     | Kauf                                                                                             |
| PLZ                 | 18249                                                                                            |
| Ort                 | Boitin                                                                                           |
| Wohnfläche          | ca. 178 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Anzahl Zimmer       | 6                                                                                                |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                                                                                                |
| Anzahl Badezimmer   | 2                                                                                                |
| Grundstücksgröße    | ca. 1.600 m <sup>2</sup>                                                                         |
| Boden               | Laminat, Teppichboden                                                                            |
| Kabel Sat TV        | Ja                                                                                               |
| Terrasse            | Ja                                                                                               |
| Bauweise            | Massivbauweise                                                                                   |
| Baujahr             | 1927                                                                                             |
| Zustand             | Gepflegt                                                                                         |
| Energieausweis      | Noch nicht vorhanden                                                                             |
| Kaufpreis           | 331.550,00 €                                                                                     |
| Außen-Provision     | jeweils 2,98 % inkl. 19 % MwSt. nach notariellem Kaufvertrag vom Käufer und Verkäufer zu zahlen. |



## Beschreibung

zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus welches sich wirklich für jede Zielgruppe eignet !

Ob der Single oder das Junge Paar welches es groß und vor allen Dingen geräumig liebt!

Best Ager welche das Landleben genießen wollen oder auch die Familie XXL , denn das Große Grundstück bietet sehr viel Platz zum spielen und toben!

Das gesamte Grundstück mit einer Größe von ca. 1600 qm. ist Bauland.

Obwohl sich auf dem Grundstück noch ein kleines, massives Nebengelass befindet, wäre die Möglichkeit im hinteren

Bereich des Grundstückes noch zu bauen, z.B. ein kleines 1,5 geschossiges Einfamilienhaus.

So eignet sich es auch hervorragend zum Mehrgenerationen wohnen.

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus verfügt über 6 geräumige Zimmer, welche trotz der normalen Fenster sehr hell -  
lichtdurchflutet sind.

Nach betreten des Hauses über dem vorderen Haupteingang kommen Sie in einen großen Korridor / Flur, recht und links jeweils ein geräumiges Zimmer.

Geradeaus weiter in die Küche, rechts ein kleiner Essbereich, daneben ein kleines Zimmer.

Von der Küche links kommen Sie durch einen kleinen Flur ins geräumige Badezimmer, sowie in den großen Hauswirtschaftsraum und den Teilkeller.

Zurück in den Flur erreichen Sie über eine etwas steile Treppe das Obergeschoss mit drei weiteren hellen Zimmern sowie Bad und einer Einbauküche. Wäre z.B. als Einliegerwohnung nutzbar oder wer Freiberuflich oder vom Home Office arbeitet als abgetrennter Bürobereich, denn Glasfaser Internetleitung liegt in der Straße.

An der Treppe ist der Einbau eines Treppenliftes möglich.

Wieder unten in Richtung Küche , wo sich auch der Hinterausgang befindet, kommen Sie auf die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse.

Vom hinteren Bereich des Grundstückes genießen Sie in Richtung Süd-Ost einen herrlichen Blick auf Felder und Wiesen, der herrlichen Landschaft der Mecklenburgischen Schweiz!

Ein Exposé ist sehr gut, eine Besichtigung viel besser!

Denn leider ist es nicht möglich persönliche Eindrücke per E-Mail oder per Post zu versenden!

Deshalb laden wir Sie sehr gerne herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer individuellen, persönlichen Begehung mit uns zu besprechen! Sehr gerne auch an den Wochenenden!

Sehr gerne nehmen wir uns die Zeit für Sie welche Sie benötigen damit Sie gleich von Anfang an die Richtige Entscheidung treffen!

Bevor Sie das Haus persönlich live erleben, möchten Sie es jetzt vielleicht gerne online auf einer 360 grad Tour erobern ?

Diese ist in Vorbereitung! Sprechen Sie uns an und Sie erhalten in den nächsten Tagen die



entsprechenden Zugangsdaten bzw. den entsprechenden Link.

## Lage

Meer, Stadt, Land und Strand ! Ein herzliches willkommen im wunderschönen Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, dem Land zum Leben, denn wir lieben MV!

Das Einfamilienhaus liegt im Landkreis Rostock im kleinen, feinen , sehr gepflegten Dorf Boitin. Sehr dörflich, in einer kleinen sehr, sehr ruhigen Straße mit sehr netten, aufgeschlossenen Nachbarn!

Schon die Fahrt mit dem Auto zum Objekt ist ein kleines Highlight.

Sie biegen von der L11 in einen kleinen, befestigten Wirtschaftsweg und fahren über die Hügel der Mecklenburgischen Schweiz-

Wiesen und Felder so weit das Auge reicht und einen herrlichen Blick auf den Boitiner See-einfach voll nice!

Am Grundstück angekommen genießen Sie vom Grundstück in Richtung Süd-Ost einen wunderschönen, weiten Blick auf Wiesen und Feldern.

Der Boitiner See ist gleich in der Nähe und zu Fuß gut zu erreichen.

In gut 1.km. Entfernung, also zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen, befindet sich eine kleine, saubere, gepflegte Badestelle mit einem kleinen Beach Volleyball Platz und kleinem Spielplatz.

Das alles selbstverständlich bei freiem Eintritt !

Selbst an sehr heißen Sommertagen ist an der Badestelle genug Platz für jeden, denn die ist keineswegs überfüllt bzw. überlaufen.

Massenkeilereien wie in zwei Freibädern in der Hauptstadt und am Strand einer großen, bekannten deutschen Ostseeinsel werden Sie hier nicht erleben, da es keine "Massen" gibt und auch kaum Touris verlaufen sich hier !

Dörflich, ruhig, Felder und Wiesen, bestimmt von der Außenwelt total abgeschnitten ? Ja, könnte man wirklich denken, aber dem ist nicht so!

In ca. 9.km. befindet sich Bützow. Da Mecklenburg Vorpommern ein sehr, sehr gutes Radwegnetz hat, so ist es auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen!

In Bützow selbst finden Sie dann sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie auch darüber hinaus.

Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen, Banken, Apotheken, Tankstellen sowie den Bahnhof auf dem auch Fernzüge halten.



Soll es doch mal etwas mehr sein ? So erreichen Sie die Barlachstadt Güstrow nach ca. 17.km. und die Hanse-und Universitätsstadt Rostock nach ca. 56.km.

## Ausstattung Beschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss auf ca. 92 qm. über drei geräumige Zimmer mit Küche und Bad/WC.

Im Obergeschoss ebenfalls über drei helle, lichtdurchflutete Zimmer mit Küche und Bad/WC auf geräumige, gut geschnittene ca. 86 qm.

Die Deckenhöhe im Wohnzimmer des Obergeschosses beträgt ca. 2,00 Meter, was für die meisten kein Problem darstellen sollte!

Jedenfalls kann man auch sagen: "Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung".

So besteht zum Beispiel die Möglichkeit das Sie eine Etage selbst bewohnen und eine Etage vermieten, so generieren Sie regelmäßige Mieteinnahmen. Wie Eingangs erwähnt ein vielseitiges Objekt.

Wie auch erwähnt ist das gesamte Grundstück mit einer Größe von ca. 1.600 qm. Bauland.

So haben Sie zum Beispiel auch die Möglichkeit im hinteren Teil des Grundstückes ein kleines, feines 1,5 geschossiges Einfamilienhaus ( siehe „Beispielhaus“ ) zu bauen und so den herrlichen Fernblick auf Felder und Wiesen aus der Nähe zu genießen.

So können Sie im Bestandsobjekt beide Wohneinheiten vermieten und generieren so lohnende Mieteinnahmen.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde nach der Wiedervereinigung in den 1990er Jahren stepp by stepp Kernsaniert.

So zum Beispiel doppelt verglaste Fenster , im Erdgeschoss Fensterrolladen.

Der Bodenbelag im Objekt besteht aus Teppich, Laminat, Fliesen sowie Designer Belag.

Die beiden Bäder sind Wand hoch gefliest.

Im Jahre 2004 wurde das Dach komplett erneuert, gedämmt und mit glasierten Dachziegeln eingedeckt.

Der Energieträger zum heizen und für Warmwasser ist Flüssiggas.

Auf dem Grundstück befindet sich der Flüssiggastank welcher gemietet ist und eine jährliche Miete von ca. 215,00 Euro zu Buche schlägt.

In der Regel besteht auch die Möglichkeit den Flüssiggastank käuflich zu erwerben, was den Vorteil hat das Sie zwischen den Flüssiggasanbietern vergleichen können und so günstige Konditionen nutzen.



In den vergangenen Jahren wurden jährlich zwischen 2.500 Liter und 3.000 Liter Flüssiggas getankt.

Der Energieausweis ist in Arbeit und wird Ihnen spätestens zur Vor Ort Besichtigung vorgelegt.

Es sind auch Fotos von Innen vorhanden !

Da aber das Objekt von den Eigentümern noch bewohnt wird, so akzeptieren und respektieren wir die Privatsphäre.

Selbstverständlich senden wir Ihnen bei konkretem Interesse die Innenfotos sehr gerne unverbindlich zu.

Auch eine virtuelle Online Besichtigung ist in Bearbeitung und in den nächsten Tagen erstellt. Sehr gerne senden wir Ihnen den Einladungslink bzw. den Zugang.

## 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, bei uns im Büro oder via Videokonferenz / Skype.

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 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.

zuzüglich der Käuferprovision und Verkäuferprovision von jeweils 2,98 % vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%.



## Impressionen



Badestelle



Vorderansicht



Hinteransicht



Terrasse



Vorderansicht-Einfahrt



Umgebung



Seeufer-Boitin



Strand



Weg z. Objekt



Weg z. Objekt



Weg z. Objekt



Boitiner See



Badestelle



Liegewiese



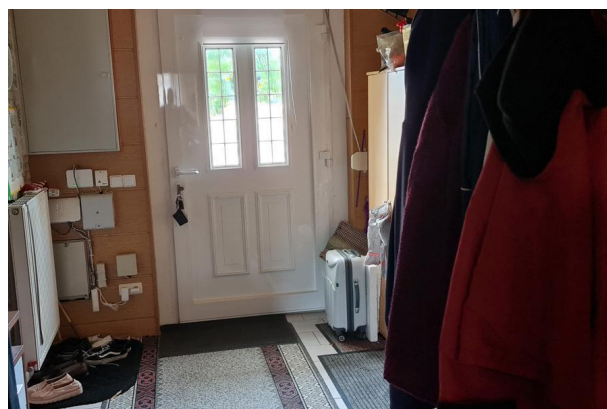
Badesteg



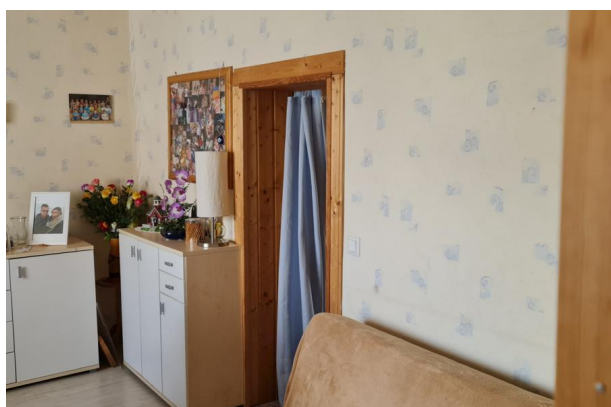
Umgebung



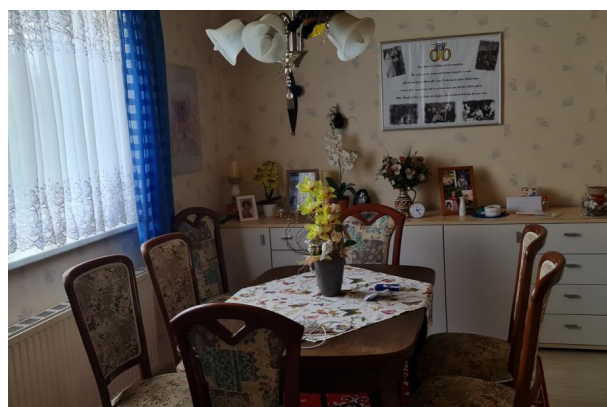
Giebelansicht



Flur



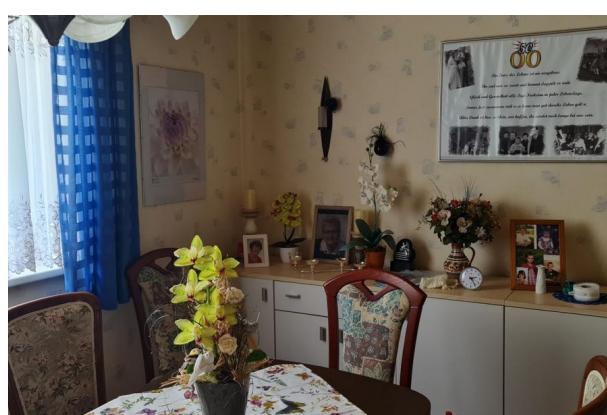
Zimmer-unten



Zimmer-unten



Zimmer-unten



Zimmer-unten



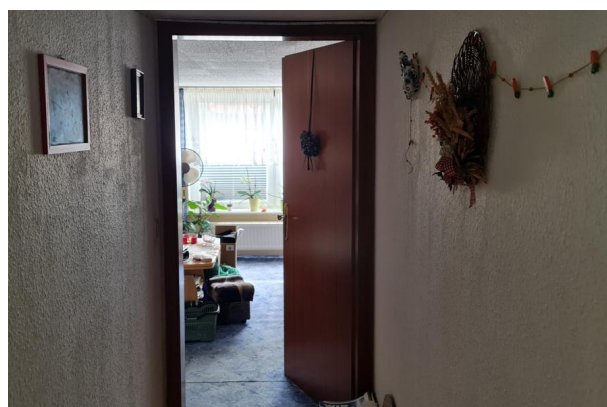
Jugendzimmer-oben



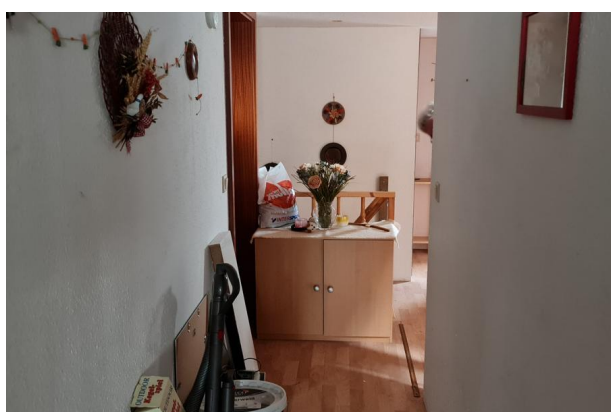
Jugendzimmer-oben

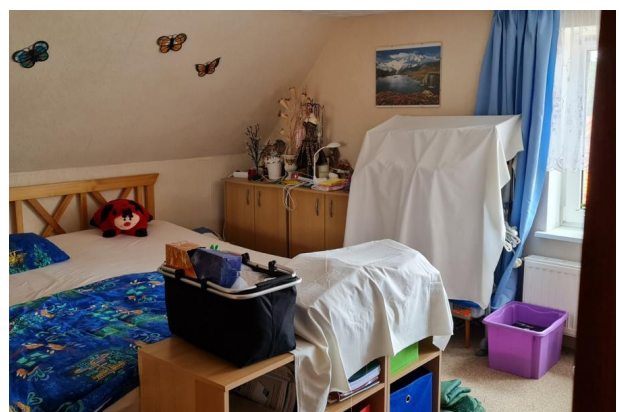


Jugendzimmer-oben



Flur-oben







Eingangsbereich



## 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](mailto: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](mailto:mvtutgut.immo@gmail.com) • [www.mv-tut-gut.immobilien](http://www.mv-tut-gut.immobilien)