



IMMOBILIENMANAGEMENT  
JENS STAHL

Telefon 03981/ 2629076

# Exposé



**Objekt:** 2010463

**Ort:** Baumgarten

[www.immo-stahl.de](http://www.immo-stahl.de)

Art: Satteldach  
Ort: Baumgarten  
Lage: ländliche Lage bei Waren/Müritz  
Baujahr: 2013  
Grundstück: ca. 1000m<sup>2</sup>  
Mauerwerk: Ständerbauweise  
Dach: Satteldach mit Tondachziegel  
Garage: 1x Carportstellplatz vorbereitet  
Wohnfläche: ca. 116,74m<sup>2</sup>  
Heizung: Luft-Luft Wärmepumpe  
Energieausweis: Energieverbrauchskennzahl laut Bedarfsausweis  
21,1kW/h (m<sup>2</sup>\*a) inkl. Warmwasser



Fenster: Miranti-Holzfenster mit Isolierverglasung  
Kaufpreis: 349.000,- € zzgl. 5,95% Provision inkl. Mwst.

## **Objektbeschreibung:**

### Gebäude:

- Dach
  - Satteldach mit Tondachziegel in Anthrazit, Zinkdachrinne und großer Spitzgaube
- Außenwände
  - mit Putzausführung im EG, im OG mit Holzverkleidung
- Heizung
  - Luft/Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung im Hauptbadezimmer
- Fenster
  - Miranti-Holzfenster-Isolierverglasung, Dreifachverglasung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

### Ausstattung:

- Kaminofen im Wohnzimmer
- Elektrische Rollos im EG
- Gäste-WC mit Dusche, Hänge-WC und Waschtisch
- Bad mit Fußbodenheizung, Hänge-WC, elektrischen Handtuchtrockner, bodentiefer Dusche mit Echt-Glas und maßgefertigten Bad-Möbeln
- Teilweise bodentiefe Fensterelemente mit Schiebefunktion im EG
- Weiße Innentüren
- Holztreppe zum Obergeschoss mit weißen Wangen
- Fußböden mit Eichendielen im Landhausstil
- Bäder und Wirtschaftsbereiche sind mit Fliesenboden ausgestattet



IMMOBILIENMANAGEMENT  
JENS STAHL

- „Burger“-Einbauküche mit Dampfgarer, Backofen von Miele und Induktionskochplatte von Neff
- Elternschlafzimmer mit Ankleide inklusive Ankleidemöbel
- 1 Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer sind bis in die Spitze offen
- DSL vorhanden
- Sat-TV

#### Grundstück:

- Teilweise eingezäunt
- Sonnenterrasse mit elektrischer Markise und Sturmwächter
- Holzgartenhaus für Geräte und Rasenmäher
- Voll biologische Kläranlage
- Grundstück in Süd-Ost Lage

#### **Erdgeschoss:**

Diele ca. 11,88m<sup>2</sup>, Gäste-WC ca. 3,04m<sup>2</sup>, Küche ca. 13,04m<sup>2</sup>, Wohnzimmer ca. 22,96m<sup>2</sup>, HWR ca. 8,52m<sup>2</sup>



IMMOBILIENMANAGEMENT  
JENS STAHL





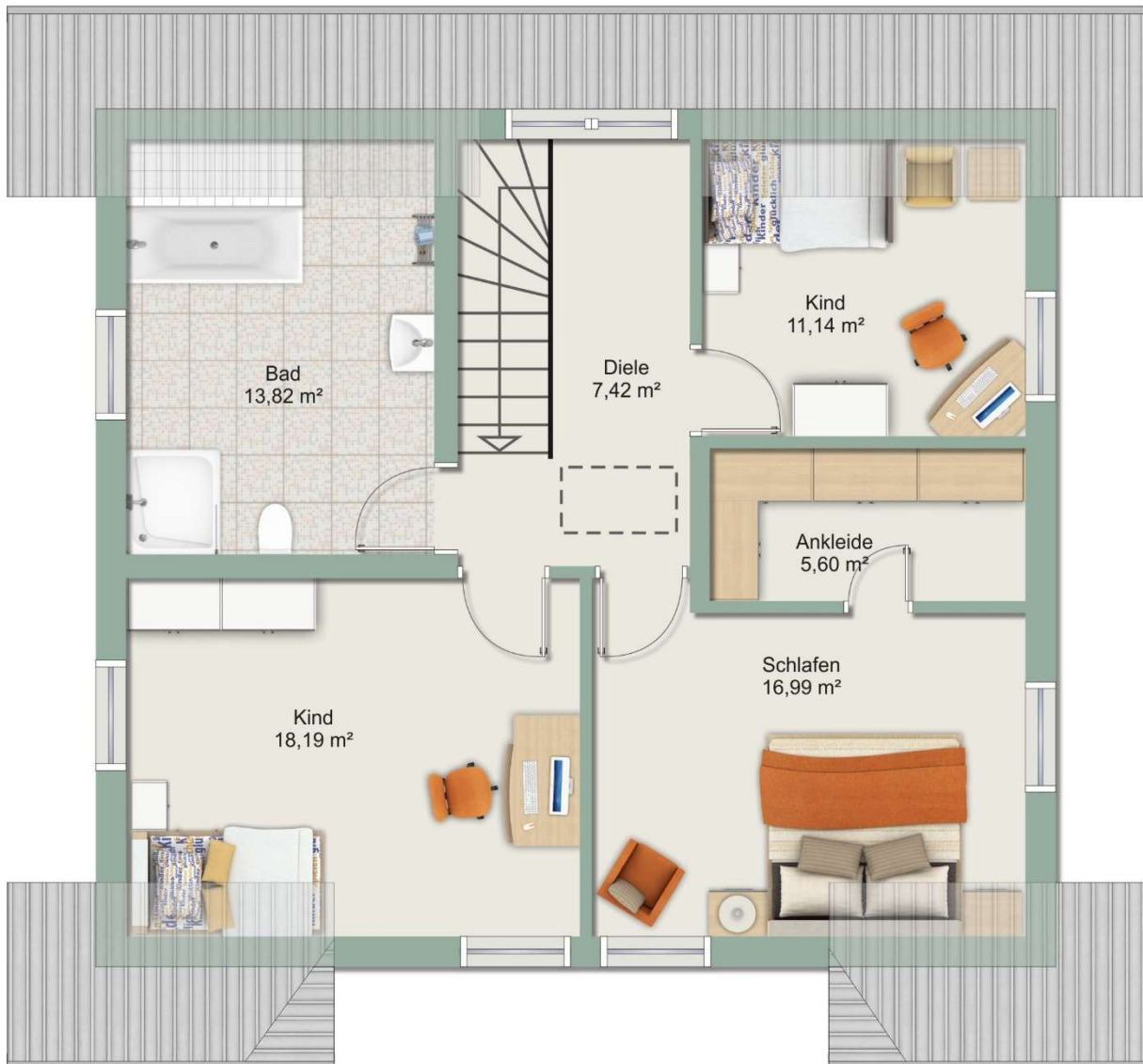
IMMOBILIENMANAGEMENT  
JENS STAHL

### Dachgeschoss:

Bad ca. 12,06m<sup>2</sup>, Diele ca. 7,11m<sup>2</sup>, Schlafen ca. 15,36m<sup>2</sup>, Ankleide ca. 5,60m<sup>2</sup>,  
Kind I ca. 16,55m<sup>2</sup>, Kind II ca. 9,14m<sup>2</sup>



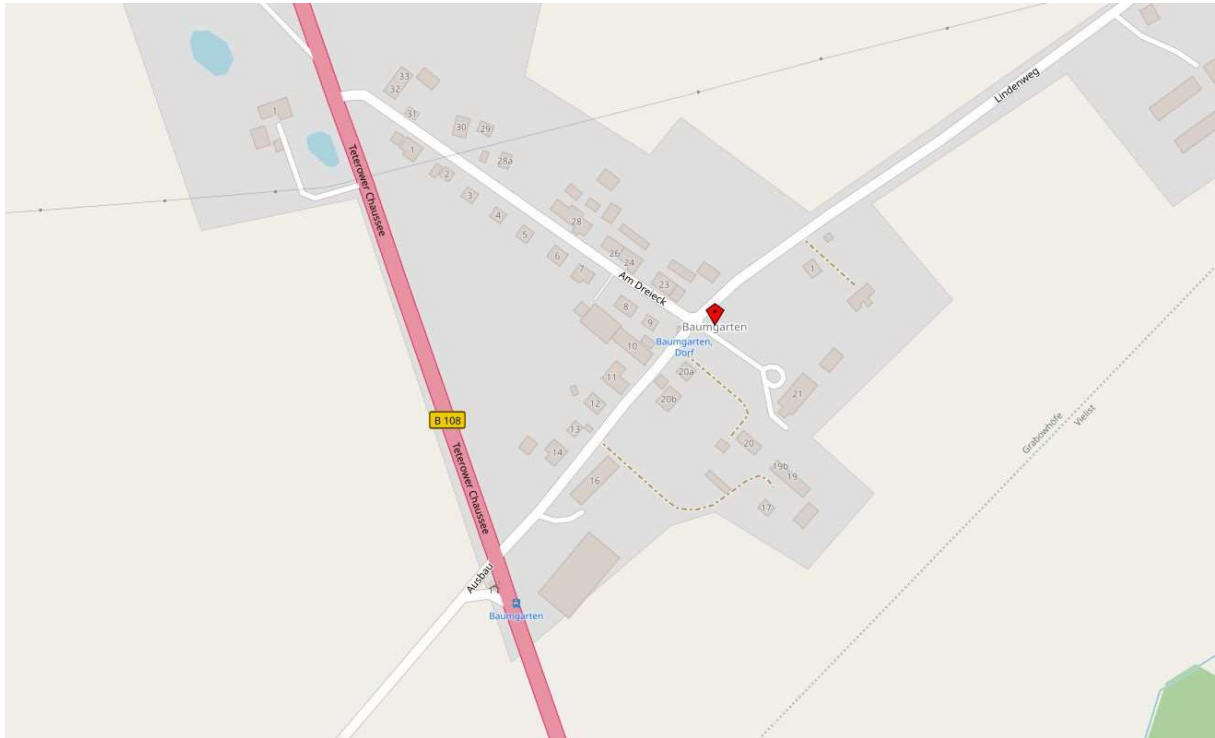
IMMOBILIENMANAGEMENT  
JENS STAHL





IMMOBILIENMANAGEMENT  
JENS STAHL

## Lage:



Baumgarten ist ein kleiner Ort in der Gemeinde Grabowhöfe, am Rande der Mecklenburgischen Seenplatte. Baumgarten liegt ca. 8 km von Waren/ Müritz entfernt und ist gut über die B108 zu erreichen. Die Umgebung ist durch Wiesen, Wälder und landwirtschaftliche Nutzung geprägt und lädt zu zahlreichen Wanderungen oder auch Radtouren ein.

Waren Müritz ist durch seine touristischen Möglichkeiten aber auch durch seine schöne Alt-Stadt weit bekannt. Hier finden Sie auch alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Vorstehende Objektdaten, Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie Grundstücksgrößen beruhen in der Regel auf Informationen der Verkäufers bzw. Dritter. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Für fehlerhafte Angaben in Werbeträgern (Zeitungsannoncen usw.) wird ebenfalls keine Haftung übernommen.