Ludwigslust

Idyllisch - am Schloss - Wohn- und Geschäftshaus mit Garten und vielseitigem Lebensraum

Objektnummer: 25086013



KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 496 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 729 m²

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Auf einen Blick

Objektnummer	25086013
Wohnfläche	ca. 496 m²
Zimmer	10
Baujahr	1757
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	800.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie





Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Die Immobilie



Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ganz besonderes Wohn- und Geschäftshaus: die ehemalige Orangerie hinter dem Ludwigsluster Schloss.
Das im Jahr 1757 errichtete Gebäude befindet sich in einem vollständig sanierten Zustand, nachdem es 2010 denkmalgerecht renoviert wurde.
Mit einer Wohnfläche von etwa 100 m² und einer Gesamtnutzfläche von 496 m² eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung als Wohnraum, für gewerbliche Zwecke oder als gelungene Kombination aus beidem. Eine Verpflichtung zur gewerblichen Nutzung besteht dabei nicht.
Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 729 m² und liegt reizvoll im Grünen, direkt angrenzend an den Park des Ludwigsluster Schlosses, zu dem ein direkter Durchgang besteht.

Zusätzlich besteht ein Vorkaufsrecht für weitere 3.000 m² Grundstück, was langfristig interessante Perspektiven bietet.
Das Haus gliedert sich in insgesamt 10 Zimmer, die sich flexibel für unterschiedliche Anforderungen nutzen lassen. Zurzeit beherbergt die Immobilie eine über Ludwigslust hinaus bekannte Gastronomiefläche mit ca. 140 m². Diese eignet sich nicht nur für Restaurant- oder Eventbetrieb, sondern bietet auch Potenzial zur Umnutzung für alternative gastronomische oder kulturelle Konzepte. Ergänzt wird der gastronomische Bereich um separate Damen- und Herren-WCs mit insgesamt 37 m² sowie eine Brauerei mit 102 m², welche das bestehende Angebot harmonisch abrundet. Das Inventar der Brauerei ist nicht im Kaufpreis inbegriffen. Somit besteht die Möglichkeit, dass Sie die Flächen auch nach Ihren Wünschen nutzen können.
Die gastronomische Nutzung ist besonders durch zahlreiche Veranstaltungen, Feiern und Hochzeiten etabliert und geschätzt. Das Haus vermittelt innen wie außen ein gemütliches Ambiente, das Gäste und Besucher zum Verweilen einlädt.

Abseits der Gastronomie sind derzeit drei Büros im Gebäude untergebracht, von denen zwei vermietet sind und somit Einnahmen sichern. Das dritte Büro steht für die Eigennutzung sofort zur Verfügung – ideal für Freiberufler, das eigene Unternehmen oder eine Praxis.

Die Ausstattung erfüllt einen guten Standard und eignet sich sowohl für den modernen Wohnbedarf als auch für professionelle Ansprüche. Das Dachgeschoss bietet auf rund 93 m² weitere Abstellfläche, die bei Bedarf unkompliziert in Wohnraum umgewandelt werden kann.
Beheizt wird das Gebäude mittels einer zeitgemäßen Wärmepumpen-Heizung, was nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb unterstützt.

Die besondere Kombination aus denkmalgeschütztem Charme, moderner Sanierung

und flexibler Nutzungsmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in landschaftlich reizvoller Umgebung. Der direkte Zugang zum Schlosspark und die ruhige, grüne Lage ergänzen die Vielfalt an Optionen für zukünftige Besitzer.

Erleben Sie diese ehemalige Orangerie selbst und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Alles zum Standort

Die amtsfreie Stadt Ludwigslust befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim mit rund 11.998 Einwohner.

Etwa 35 km nördlich der Stadt befindet sich die Landeshauptstadt Schwerin, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten lockt.

Geprägt wird die Kleinstadt vor allem von dem einzigartigen Schloss und den dazugehörigen Nebengebäuden und der weitläufigen Parkanlage, welche Ende 18. Anfang 19. Jahrhundert als Hauptresidenz der Herzöge Mecklenburg-Vorpommerns diente. Jährlich finden mehrere Attraktionen rund um und im Schloss statt.

Die von Wiesen und Wäldern umgebene Stadt verfügt über gute Verkehrsanbindungen und ein ausgeprägtes Eisenbahnnetz mit ICE- Anbindung in Richtung Berlin und Hamburg (in ca. 47 min.), dass zahlreiche Pendler sicher und auf schnellem Wege zur Arbeit bringt. Ludwigslust gehört daher mit zu einem wichtigen Umsteigebahnhof der das bequeme Reisen ermöglicht.

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25086013 - 19288 Ludwigslust

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Inis Krakow

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin
Tel.: +49 385 - 59 38 344 0
E-Mail: schwerin@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com