Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Energieeffizientes Stadthaus an der Ostsee I Modernes junges Haus mit Einliegerwohnungen in Top Lage

Objektnummer: 26092066PE



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 412 m²

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Auf einen Blick

Objektnummer	26092066PE
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 245 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	43.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

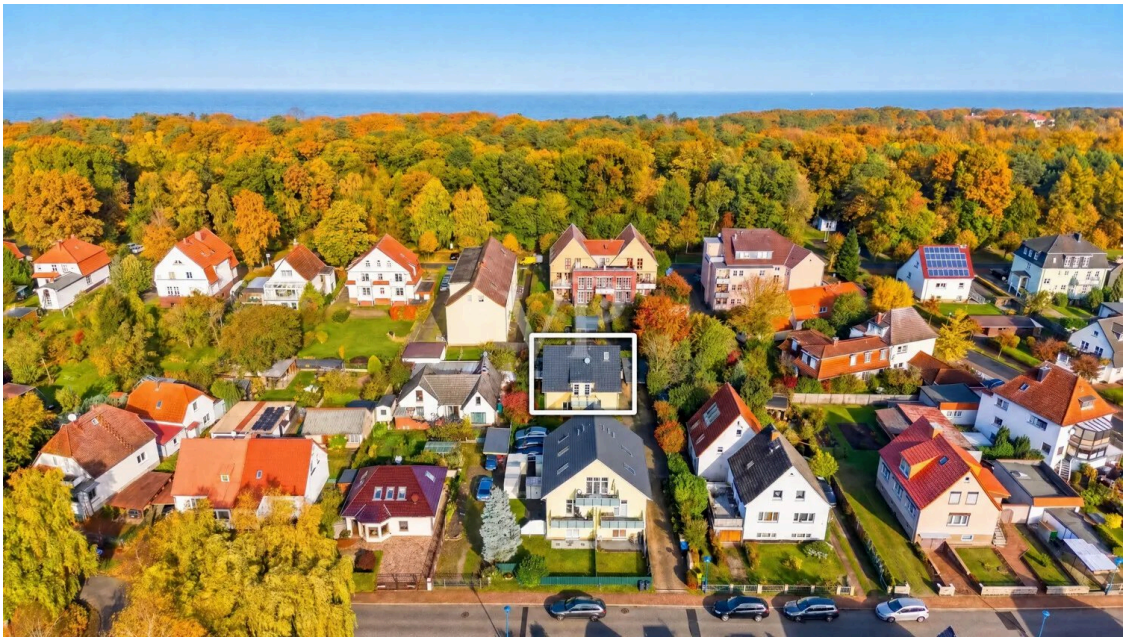
Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie

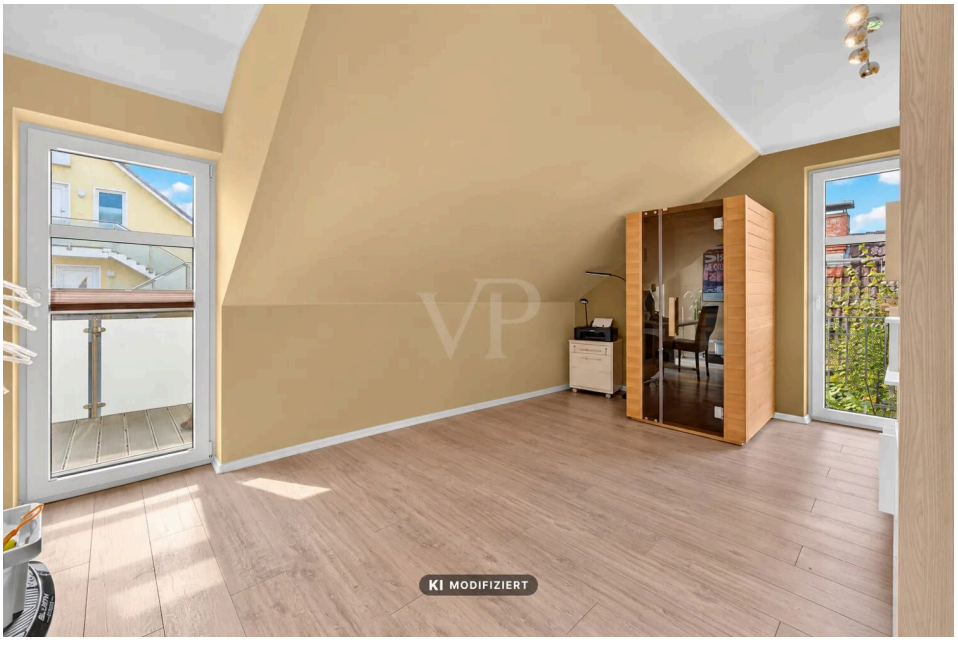




Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

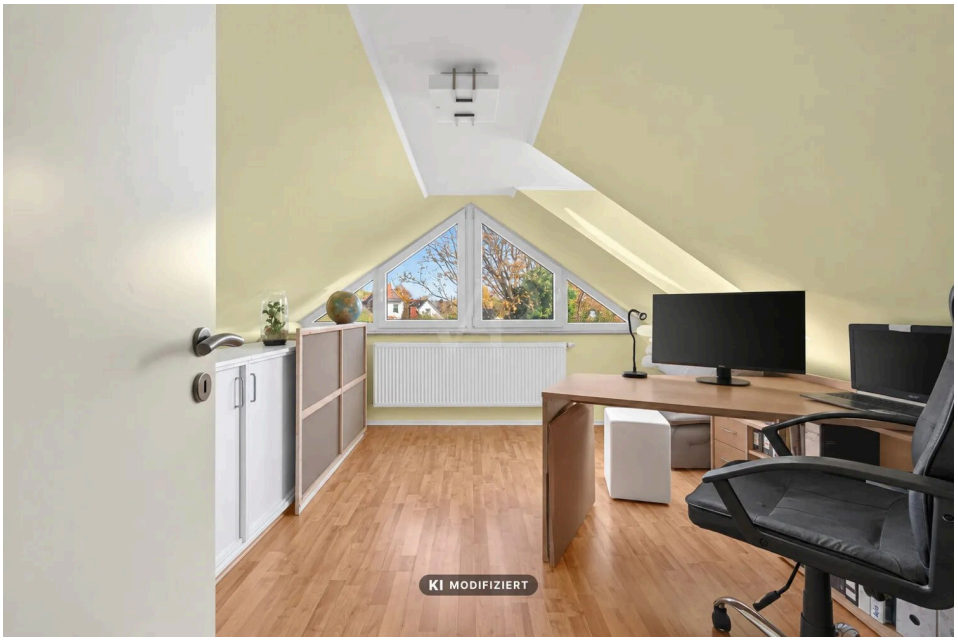
Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie

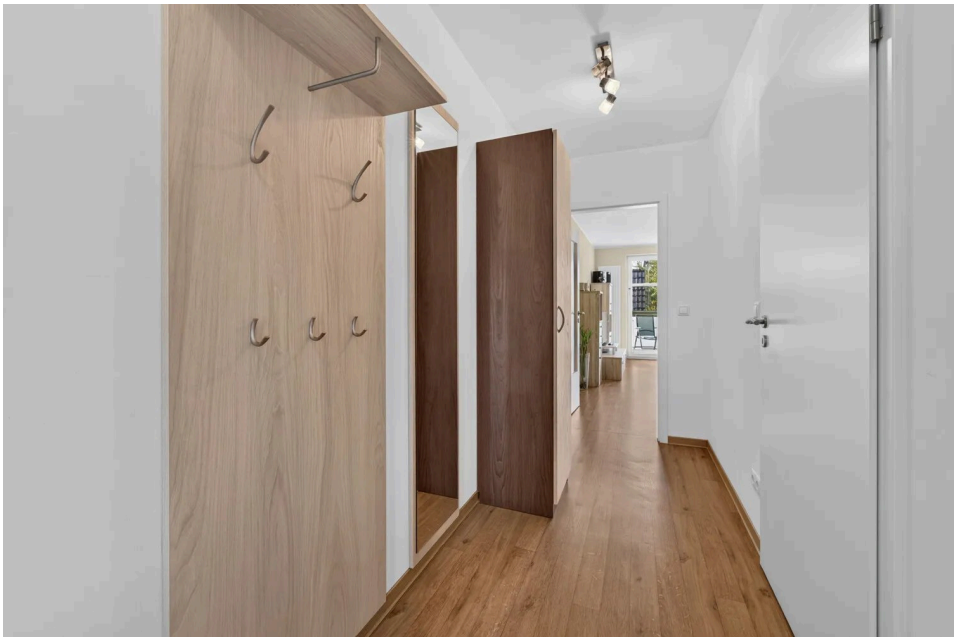




Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Die Immobilie





Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause an der Ostsee - Stilvoll und mit hoher Lebensqualität wohnen und Gäste beherbergen!

Graal-Müritz - Ein wunderschönes Fleckchen Erde in hervorragender, ruhiger und Ostsee naher Lage, begrenzt vom Küstenwald und bebaut mit einem beeindruckenden, vielseitig nutzbaren Stadthaus mit maritimem Flair.

Zum Verkauf steht ein junges Stadthaus mit einem durchdachten Wohnkonzept, dass Eleganz, Energetik und modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau vereint. Auf zwei Geschossebenen präsentiert sich das junge im Jahr 2015 massiv erbaute Haus und beherbergt mit 3 Wohneinheiten stilvolles Wohnen und eine renditestarke Vermietung. Auf ca. 205 m² Wohnfläche und einem ca. 400 m² großen, pflegeleicht angelegten, grünen Grundstück entsteht nicht nur ein Zuhause mit viel Raum, Licht und Atmosphäre, sondern ebenso ein wunderschönes Reich für Familie und Gäste.
Das Haus verfügt über 3 separate Eingänge. Die mit gut 110 m² Wohnfläche aktuell größte und selbst genutzte Einheit des Hauses erstreckt sich über sämtliche Ebenen und mündet mit einer wertvollen Fläche im ausgebautem Spitzbodenzimmer direkt unter dem Dach. Dem Empfinden nach eine Hauhälfte eines klassisch modernen Stadthauses begeistert sie mit viel Komfort und stilvoller Ausstattung.
Bodentiefe Fenster in sämtlichen Räumen sorgen für eine lichtdurchflutete und angenehme Atmosphäre. Die durchdachte Architektur ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen den Wohnebenen und Räumen. Die angrenzende Küche mit Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung mit zahlreichen Einbauschränken und Markengeräten, sondern auch durch ihre Flexibilität: Sie fügt sich harmonisch halboffen (Durchreiche) in den Wohn-Essbereich ein. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und wird perfekt ergänzt durch einen Kaminofen. Die vorgelagerte Südterrasse erreichen Sie sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche. Von hier aus erstreckt sich der Blick auf das von Hecken umsäumte Grundstück, das Ruhe und Privatsphäre schenkt. Ein modernes Gästeduschbad und der Hauswirtschaftsraum runden diese Wohnebene perfekt ab.
Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer mit vorgelagertem Balkon nach Süden, die Ruhe und Privatsphäre bieten. Das Masterbad erfüllt höchste Ansprüche: ein elegantes Bad mit Wanne und Dusche für entspannte Wellnessmomente. Das über eine gewendelte, offene Holztreppe erreichbare Spitzbodenzimmer setzt dem Raumkonzept die Krone auf.
Die andere Haushälfte wurde so konzipiert, dass sie zwei Ferienwohnungen mit eigenen Eingängen und Balkon sowie Terrasse für Gäste bereithält. Auf rund jeweils 50 m² offenbaren sich einladend gemütliche Ferienwohnungen mit modernen, großen Duschbädern, einem Schlafzimmer mit Einbauschränken und einem großzügigen Wohn-Essbereich mit vollausgestatteten Einbauküchen. Hochwertige Bodenbeläge

und Türen unterstreichen die besondere Handschrift dieser Immobilie.
Die Verbindung der Einheiten ist möglich und ermöglicht damit den eigenen, individuellen Grundriss.
Ein massiv gebauter Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten Platz für die Fahrzeuge von Familie und Gästen.
Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben in schönster, naturverbundener Ostseelage!

Sind Sie auf den Geschmack gekommen und wollen sich ein Stück Lebensqualität an der Ostsee sichern? Dann sprechen Sie uns unbedingt an. Sehr gern stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie mit all Ihren Möglichkeiten vollumfänglich vor.

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Ausstattung und Details

- 400 m zum weißen Ostsee Strand
- Eigennutzung auf höchstem Niveau mit zusätzlicher Ertragsquelle aus der Vermietung
- Energieeffizienz A und geringen Betriebskosten
- solides, massiv erbauten, junges Haus mit Betondecken und Treppen
- Aufteilung in 3 Wohneinheiten mit separaten Grundbüchern
- 3 Einbauküchen
- Fußbodenheizung (WE1)
- moderne Tageslichtbäder
- bodentiefe Fenster in sämtlichen Räumen
- hochwertige Bodenbelege und Türen
- 2 voll ausgestattete Ferienwohnungen mit Waschmaschinen
- Infrarot Sauna
- veränderter Grundriss unter Verbindung der Einheiten ist möglich
- 2 Balkone mit Glasbrüstung
- 2 Terrassen
- 1 Carport mit Abstellraum
- 2 PKW Stellplätze (Freifläche)

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet des staatlich anerkannten Ostseeheilbades Graal-Müritz – einem der landschaftlich reizvollsten Orte an der mecklenburgischen Ostseeküste.
Hier verbinden sich Meer, Küstenwald und Moor zu einem besonderen Bioklima, das den Ort seit über 150 Jahren zu einem beliebten Wohn- und Erholungsort macht. Ob Familien, Berufstätige oder Ruheständler: Wer naturverbunden und dennoch gut angebunden leben möchte, findet hier ideale Voraussetzungen. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Rhododendronpark. Auf rund 4,5 Hektar blühen im Frühsommer etwa 2.500 Rhododendren und Azaleen – ein frei zugänglicher Park, der zu jeder Jahreszeit zu Spaziergängen einlädt. Ebenso schnell erreichen Sie den Küstenwald und den Ostseestrand. Der rund fünf Kilometer lange, feinsandige und bis zu 40 Meter breite Strand mit seinem flach abfallenden Wasser ist ideal für Familien mit Kindern. Entlang der Strandpromenade gelangen Sie zur 350 Meter langen Seebrücke, dem Wahrzeichen des Ortes.
Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Ort gut erreichbar. Im Ortszentrum befinden sich unter anderem ein Supermarkt, Bäcker und weitere Geschäfte. Allgemeinmediziner, Apotheken sowie Kindertagesstätte und Schule sind ebenfalls vor Ort vorhanden. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Fischlokale sorgen für Abwechslung, weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bietet die nahe Hansestadt Rostock.
Die Verkehrsanbindung ist trotz der naturnahen Lage sehr gut. Die Regionalbahn verbindet Graal-Müritz direkt mit dem Rostocker Hauptbahnhof, zusätzlich besteht eine Busverbindung nach Rostock. Mit dem Auto erreichen Sie über die L 22 und die B 105 die Autobahnen A 19 und A 20 und damit schnell Rostock, Stralsund, Berlin oder Hamburg. Rostock liegt rund 25 Kilometer entfernt, der Flughafen Rostock-Laage etwa 50 Kilometer. Auch das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen. Unmittelbar an den Ort grenzt die Rostocker Heide, mit rund 6.000 Hektar Deutschlands größter geschlossener Küstenwald, durchzogen von gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Der Ostseeküstenradweg führt direkt durch Graal-Müritz und verbindet den Ort mit Warnemünde, Dierhagen und der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Das ganzjährig geöffnete Aquadrom bietet Schwimmen, Wellness und Fitness, Wassersportler finden Surf- und SUP-Angebote. Naturliebhaber erkunden das nahe Hochmoor, in dem Moor und Meer direkt aneinandergrenzen.
Kulturelle Abwechslung bieten das Heimatmuseum, die historische Bäderarchitektur, Konzerte im Rhododendronpark und das jährliche Seebrückenfest. In den Sommermonaten starten zudem Schiffsausflüge von der Seebrücke nach Warnemünde und zum Darß.
Diese Lage vereint die Ruhe eines Ostseeheilbades, die Nähe zu Strand, Wald und Park sowie eine gute Infrastruktur für den Alltag – ideal für alle, die naturverbunden und mit hoher Lebensqualität an der Ostsee leben möchten.

Objektnummer: 26092066PE - 18181 Seeheilbad Graal-Müritz – Graal-Müritz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com