Waren (Müritz)

Exklusive Villa mit luxuriöser Maisonette-Wohnung & 2 Ferienwohnungen & vermieteter Gewerbeeinheit

Objektnummer: 26411016



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 895 m^2

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

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

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Auf einen Blick

Objektnummer	26411016
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	2025
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	899.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 256 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	85.54 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

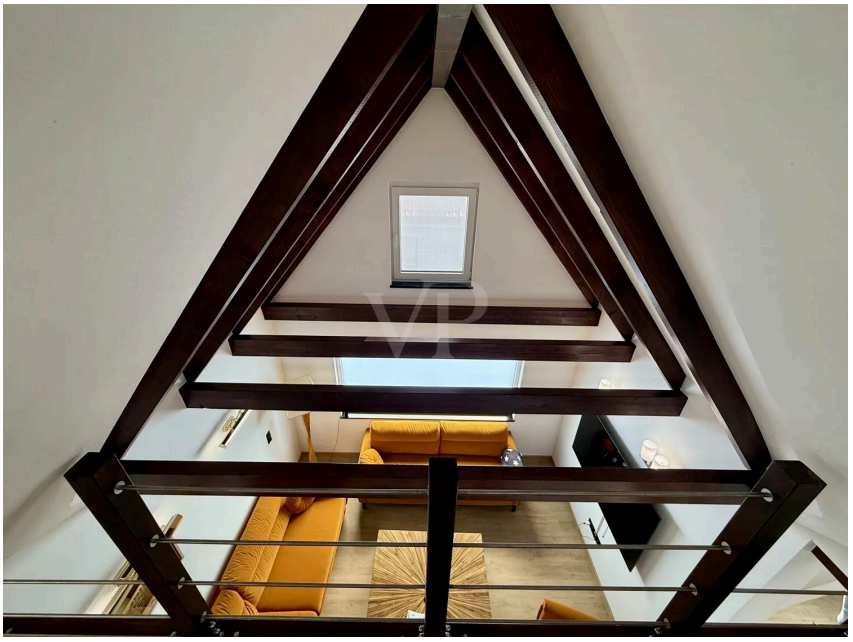
Die Immobilie

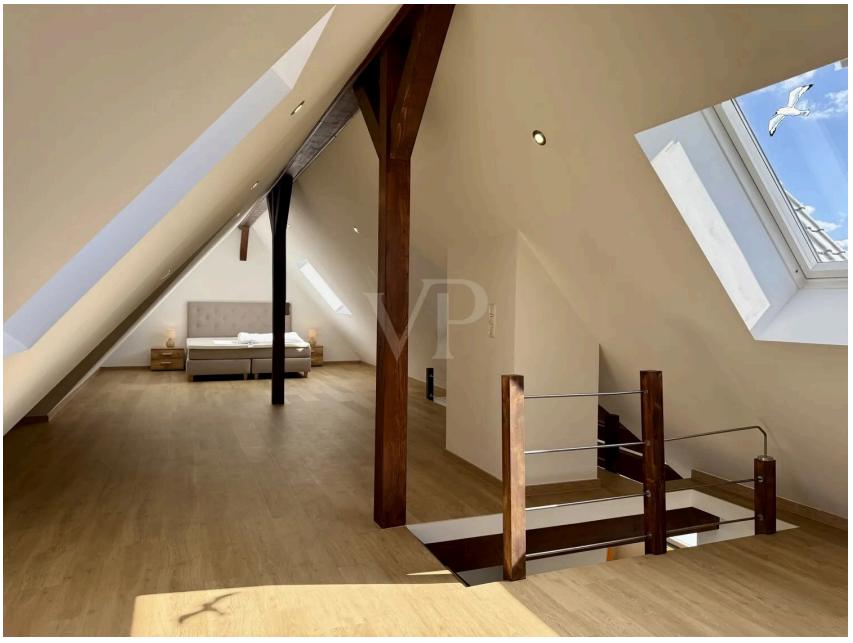




Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie

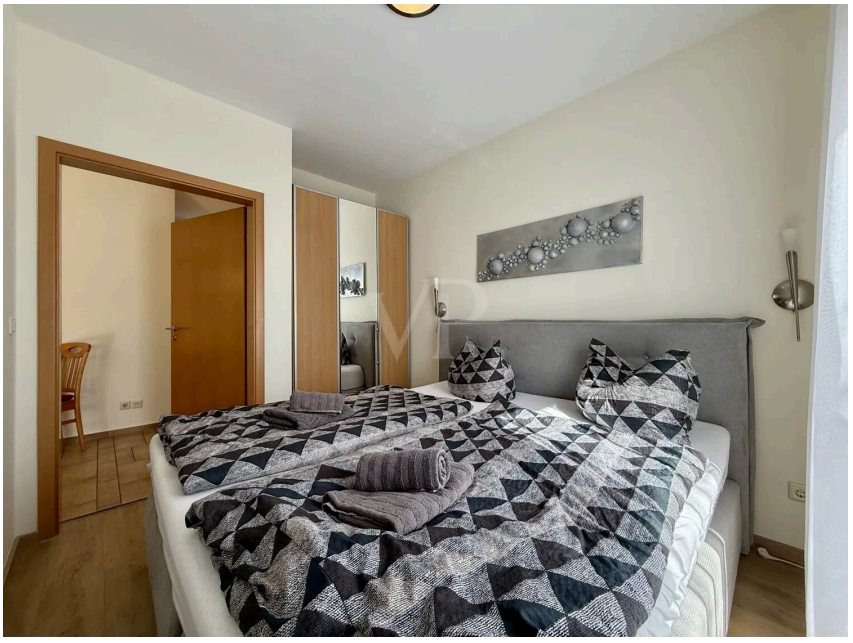




Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Die Immobilie





Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

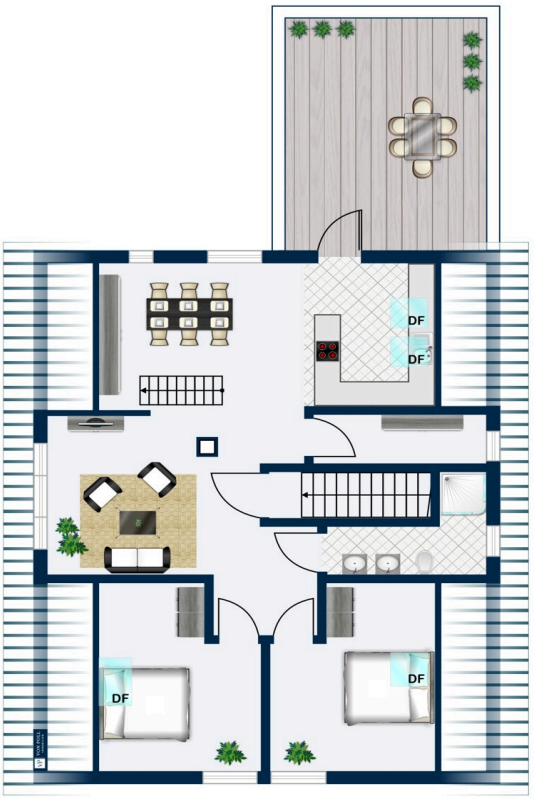
Die Immobilie



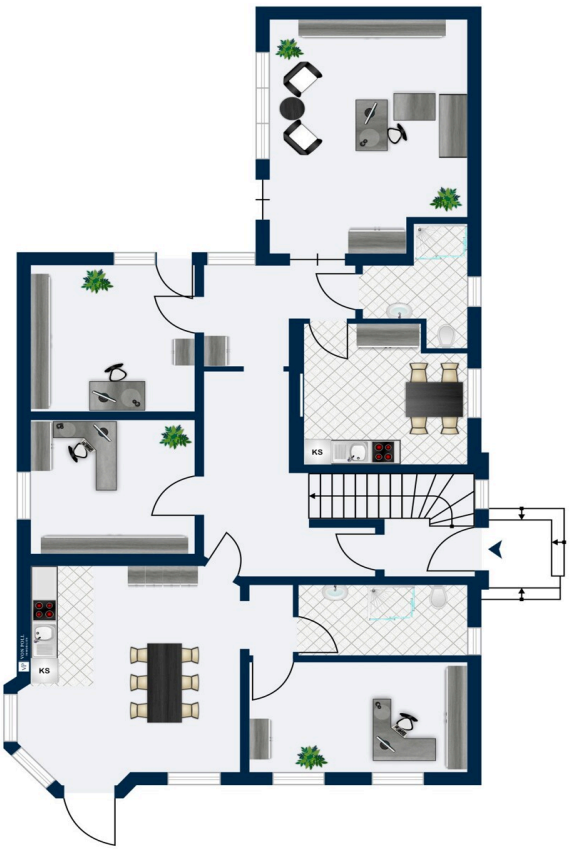


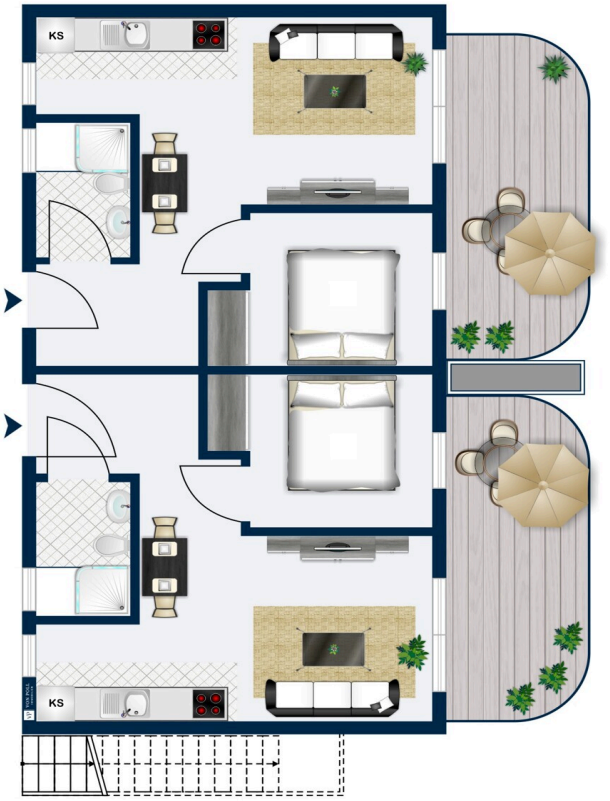
Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Grundrisse




DF
DF
DF


KS
KS



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: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Ein erster Eindruck

In zentraler und gefragter Lage von Waren (Müritz) präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltene Kombination aus luxuriösem Wohnen, repräsentativer Gewerbeeinheit und attraktiver Ferienvermietung.

Das ursprünglich errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2023–2024 mit einem Investitionsvolumen deutlich über dem jetzigen Kaufpreis umfassend und hochwertig saniert sowie modernisiert. Das Ergebnis ist eine Immobilie, die höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne und vollständig renovierte Büroetage mit einer Fläche von ca. 130 m². Die Einheit überzeugt durch ihre repräsentative Gestaltung und bietet ideale Voraussetzungen für eine langfristige gewerbliche Nutzung in ansprechendem Ambiente.

Die darüber liegende, luxuriöse Maisonette- bzw. Penthousewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen auf rund 115 m² und beeindruckt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Großzügige Fensterflächen, hochwertige Materialien und stilvolle Deckenspots schaffen ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch eine offen integrierte Designküche ergänzt, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt und höchsten Ansprüchen gerecht wird.
Ein besonderes Highlight stellt eine innovative Glasfront dar, die sich auf Knopfdruck von transparent zu blickdicht verändern lässt und so ein Höchstmaß an Flexibilität zwischen Offenheit und Privatsphäre bietet. Die durchdachte Architektur sowie die großzügigen Raumverhältnisse unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohneinheit.
Vom Wohnbereich aus führt eine offene Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss mit Galeriecharakter. Sichtbares Holzständerwerk, elektrische Dachflächenfenster sowie ein beeindruckendes Raumgefühl bis in den First verleihen diesem Bereich eine ganz besondere Wohnqualität. Die Galerie eröffnet zudem einen stilvollen Blick in den darunterliegenden Wohnbereich.
Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer auf unterschiedlichen Ebenen und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet mit großformatigen Fliesen, ebenerdiger Dusche, Tageslicht sowie stilvollen Armaturen und Beleuchtungselementen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein separates Gebäude mit zwei voll ausgestatteten Ferienwohnungen, jeweils rund 37 m². Diese sind modern gestaltet, verfügen jeweils über eine eigene Terrasse, bodentiefe Fenster, Bäder samt ebenerdiger Dusche sowie Einbauküchen und sind unmittelbar zur Vermietung

geeignet. Aktuell sind die bei Urlaubern sehr beliebt und erzielen somit gute Einnahmen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine Vollunterkellerung des Haupthauses, die zusätzliche Nutz- und Ausbaureserven bietet, sowie eine moderne Heiztechnik mit Gas-Brennwertanlage.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die repräsentatives Arbeiten, luxuriöses Wohnen und zusätzliche Ertragsmöglichkeiten auf hohem Niveau vereint und damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt?
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Ausstattung und Details

Villa mit:
- Exklusive Penthouse-/Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- Kanzlei im Erdgeschoss
- Separates Gebäude mit zwei voll ausgestatteten Ferienwohnungen
- Vollunterkellerung mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- zentrale Lage unweit der Müritz
- solide Vermietung der Bürofläche und Ferienwohnungen

technische Highlights:
- Neue Gas-Brennwertheizung (2025) & Fußbodenheizung und Schichtspeicher und Vorrüstung für Solarkombi oder Wärmepumpe, Parallelbetrieb möglich, jeder Raum separat steuerbar
- hochwertige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept
- Nachrüstung Kaminzug im OG für Wohnzimmerkaminofen
- beheizbarer Gehweg durch Abwärme
- Videoüberwachungssystem und Feuermelder System mit online Aufschaltung auch bei Stromausfall aktiv
- Türbänder und Drückergarnituren in Echtmessing
- alle Bänder und Böden sind im Potenzial angeschlossen, d.h. ohne statische Aufladung
- Armaturen und Türrahmen sind geerdet
- Eingangstür Luftdicht und Schalldicht (Sonderanfertigung)
- Lichtschalter Sensortouch mit Kindersicherung
- Dachfenster sind Solarfenster, auch bei Stromausfall steuerbar

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Alles zum Standort

Das staatlich anerkannte Heilbad Waren (Müritz) und die damit verbundene Region sind deutschlandweit als Urlauberdomizil bekannt. Die überaus idyllische Lage, direkt am Nordufer der Müritz, macht den Luftkurort zu einem der charmantesten Städte Mecklenburgs. Genießen Sie das emsige Treiben im imposanten Yachthafen oder flanieren Sie durch den liebevoll sanierten Stadtkern, mit seinen vielen Fachwerkhäusern und kleinen Geschäften. Erlesene Cafés, regionale Restaurants und weitere gastronomische Einrichtungen lassen im Bereich der Kulinarik keine Wünsche offen.
Für sportlich Aktive werden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu Wasser und zu Land geboten. Radeln oder wandern Sie beispielsweise durch Deutschlands größten Nationalpark, der sogar Teil des UNESCO-Weltnaturerbes ist oder gehen Sie bei den diversen Boots- und Ausflugstouren an Board. Windsurfer, Segler und Wasserwanderer finden ausgezeichnete Bedingungen vor. So gehört dieser einzigartige Landstrich zu den am weitesten vernetzten Wassersportrevieren Europas. Erstklassige und facettenreiche Wellness- und Fitnessangebote werden ganzjährig sowohl vor Ort aber auch im benachbarten, exklusiven Schloss Fleesensee, im Robinson Club oder im Golf- und Countryclub Fleesensee offeriert.
Die umliegenden Orte Göhren Lebbin, Röbel, Malchow und Plau am See sind lohnenswerte Ausflugsziele oder Sie erkunden die zahlreichen Schlösser und Gutshäuser der Region.
Die infrastrukturelle Anbindung ist über die gut ausgebauten Bundesstraßen B192 und B108 gegeben. Über die Autobahnen A19 und A24 erreichen Sie Metropolen wie Hamburg nach rund 200 Kilometern, Berlin nach 170 Kilometern, Rostock und somit die Ostsee nach nur 100 Kilometern.

Objektnummer: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26411016 - 17192 Waren (Müritz)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

Lange Straße 8, 17192 Waren (Müritz)
Tel.: +49 3991-779 52 13
E-Mail: waren.mueritz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com