Wesenberg / Strasen

EINZIGARTIGES WASSERGRUNDSTÜCK: 1,8 ha, 250 m Ufer, 37 m Steg, Haupthaus, Gästehaus, samt B-Plan

Objektnummer: 24411024

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 240 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 17.794 m²

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

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

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Auf einen Blick

Objektnummer	24411024
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1800

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

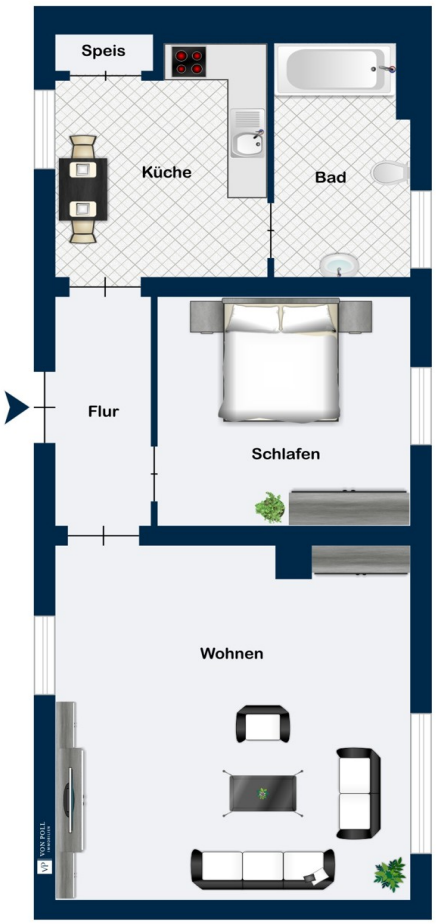
Die Immobilie

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Die Immobilie

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

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: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Ein erster Eindruck

Exklusives weitläufiges Wassergrundstück in erholsamer Waldlage! Werden Sie Grundstückseigentümer in Bestlage, direkt am See und genießen Sie schon bald die Vorzüge Ihres uneinsehbaren, naturnahen Anwesens. Das absolute Highlight des rund 17.800 m² großen und überaus gepflegten Grundstückes stellt die private, rund 250 Meter breite Uferzone mit direktem Wasserzugang dar. Genießen Sie Ihren Privatstrand, der neben einer circa 37 Meter langen Steganlage für Boote, auch über eine rund 35 m² große Badeplattform nebst Badeleiter verfügt. Beobachten Sie atemberaubende Sonnenaufgänge, genießen Sie den Badespaß mit Ihren Freunden bzw. der Familie oder lassen Sie einfach Ihre Seele baumeln. Hier bleiben keine Wünsche offen. Über die Müritz-Havel-Wasserstraße haben Sie Zugang zu den angrenzenden Seen. Motorbootfreunden ergibt sich somit die Möglichkeit, mit dem eigenen Boot nach Berlin, Hamburg oder auch zur Ostsee zu fahren. Wir wünschen Ihnen viel Spaß! Die Immobilie wurde bereits vermutlich im 18. Jahrhundert großzügig errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach umgebaut und umgenutzt. Insgesamt verfügt diese Offerte über rund 240 m² Wohn-/ Nutzfläche, verteilt auf zwei autark nutzbare Wohnhäuser, die auf Basis des vorhandenen Bebauungsplanes noch grundlegend erweiterbar sind. Eine herrschaftliche Lindenallee säumt den Weg zu Ihrem neuen Haupthaus und mündet in einer Wendeschleife, die eine circa 350 Jahre alte, stattliche Eiche schmückt. Über die rund 100 m² große und mit Bangkirai belegte Kanadische Terrasse gelangen Sie in das barrierearme Erdgeschoss. Es erstreckt sich auf eine Wohn-/ Nutzfläche von circa 200 m². Weitere rund 150 m² Ausbaureserve warten im Dachgeschoss auf die Realisierung Ihrer Ideen. Ausstattungsdetails wie eine Fußbodenheizung, Holzfenster aus afrikanischem Hartholz sowie eine erst im Jahr 2022 installierte Gastherme sind obligatorisch. In der 2015 erneuerten Küche überzeugt neben einer Kochinsel auch der wassergeführte Küchenofen der Marke "Lohberger". Er wirkt energetisch auf die Heizung ein und erwärmt somit zusätzlich die Fußböden und das Wasser. Die Technik ist im Gewölbekeller untergebracht. Hier wäre unter anderem noch genügend Platz für Ihre Weinsammlung. Das voll ausgestattete und separat nutzbare Gästehaus, im Stil einer 2 Zimmerwohnung, verfügt über weitere rund 40 m² Wohnfläche. Dank des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung des Gebäudes auf das Dreifache möglich. Auf der aktuell als Scheune genutzten Fläche, lässt sich dank des Bebauungsplanes, auf einer Grundfläche von rund 445 m² weiterer Wohnraum realisieren. Ob als imposanter Hauptwohnsitz, als Feriendomizil oder optional zur gewerblichen Nutzung - Ihnen stehen alle Möglichkeiten offen. Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden. Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir

Ihnen diese schöne Immobile im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.a

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Ausstattung und Details

Highlights:
- Wassergrundstück mit ca. 1,8 ha, voll eingefriedet
- ca. 250 m Uferzone
- ca. 37 m lange Steganlage samt Badeplatform
Haupthaus: ca. 200 m² W-/ NFL, zusätzliche ca. 150 m² Ausbaureserve im DG
- samt Kanadischer Terrasse mit zusätzlichen 100 m²
- Gewölbekeller
Gästehaus: ca. 40 m² W-/NFL,
Scheune: ca. 450 m² NFL
- für die gesamte Anlage existiert ein BEBAUUNGSPLAN, somit ist alles erweiterbar
- eigener Brunner vorhanden
- Genehmigung zur Entnahme des Wassers aus dem See vorhanden
- Gasbrennwerttherme Baujahr 2022
- Internet via Glasfaser und DSL liegt an

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Alles zum Standort

Wesenberg, OT Strasen, liegt im oberen Havelgebiet an der Grenze zu Brandenburg, inmitten der touristisch beliebten mecklenburgischen Wald- und Seenlandschaft. Das naturnahe und von Wasser umgebene Strasen befindet sich direkt an einem Kanal mit Schleuse, der den Ellbogensee im Osten und den Pälitzsee im Westen verbindet. Für Wassersportliebhaber ist insbesondere das Aufeinandertreffen der Müritz-Havel-Wasserstraße und der Oberen Havelwasserstraße perfekt zur Erkundung der Region. Darüber hinaus laden die gut ausgebauten Rad- und Wanderwege zu ausgiebigen Touren ein. Alle Dinge des täglichen Bedarfes wie Ärzte, ein Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen finden Sie in den umliegenden Städten Wesenberg, Neustrelitz, Rheinsberg oder Fürstenberg vor. Insgesamt ist diese einladende Urlaubsregion verkehrsgünstig gelegen. Berlin erreichen Sie beispielsweise über die B96 nach rund 120 Kilometern.

Objektnummer: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Weitere Informationen

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: 24411024 - 17255 Wesenberg / Strasen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

Lange Straße 8 Waren (Müritz)
E-Mail: waren.mueritz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com