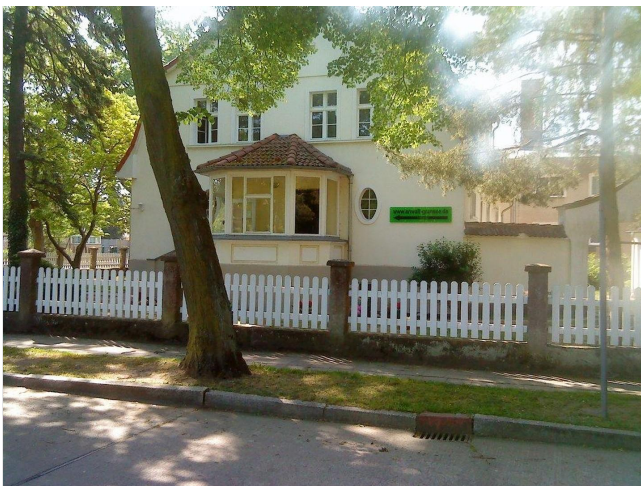


Exposé

Villa in Gransee

**Villa mit zwei Wohnungen mit grossem Garten 40
Minuten von Berlin-Zentrum**



Objekt-Nr. OM-277027

Villa

Verkauf: **849.000 €**

16775 Gransee
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Villa liegt in einer ruhigen als Sackgasse ausgewiesenen Anliegerstraße ca 1 km westlich vom Stadtzentrum. Im ruhigen Villenviertel von Gransee befindet sich diese sehr schön sanierte von einem wunderschönen, eingezäunten Garten umgebene Jugendstil Villa. Zur Immobilie gehört eine grosse Remise mit zwei separaten Garagen. Das Haus ist voll unterkellert und es wurde mit dem Kellerausbau begonnen. Durch einen Windfang erreicht man den Hauseingang. Das Haus ist derzeit aufgeteilt in zwei 4 Zimmerwohnungen mit Küche und Bad.. Im ausgebauten Dach gibt es noch zwei weitere Zimmer. Das Haus kann auch als Einfamilienhaus genutzt werden. Im Jahr 1998 wurde das Haus komplett und hochwertig kernsaniert, das Dach erneuert usw.

Die Villa eignet sich zur kompletten Eigennutzung oder teilweisen Vermietung. Der Keller könnte fertig ausgebaut werden und unten könnte ein Büro eingerichtet und vermietet werden. Auch könnte die Remise in eine vier Zimmer Wohnung ausgebaut werden.

Ausstattung

Das Haus und der Garten wurden seit der Sanierung immer wieder renoviert und sind in einem sehr guten Zustand. Wir sind dabei auf eine Solaranlage mit Wärmepumpe, Speicher und Ladegerät anstatt des Gasanschlusses umzustellen. Hierdurch könnten die Energiekosten deutlich minimiert werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Stadt Gransee mit ihrem gut erhaltenen historischen Stadtkern - gegründet 1262 - ist eingebettet in der Fürstenberger Seenlandschaft und nahe des Stechlin Sees. Auch das Gästehaus der Bundesrepublik Deutschland gehört zur Gemeinde Gransee. Die mittelalterliche Stadt liegt im nördlichen Berliner Speckgürtel an der B 96 und ist somit verkehrstechnisch sehr gut erreichbar. Mit dem Auto ist man in 1 Stunde am Berliner Hauptbahnhof (65 km) oder sie nehmen die stündliche sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Zug und sind in 40 Minuten ebenfalls am Berliner Hauptbahnhof.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Tankstellen usw ebenfalls. Diverse Ärzte, Fachärzte und Oberhavel Klinik Gransee sind im Ort ansässig.

Die Stadt Gransee befindet sich 65 Kilometer nördlich von Berlin Zentrum und gehört seit 1993 zum heutigen Landkreis Oberhavel. Ende des 19. Jahrhunderts erhielt Gransee mit dem Bau der Nordbahn einen Bahnanschluss. Der Ort ist verkehrsgünstig gelegen. Durch Gransee führt die Bundesstraße 96 und er ist Haltepunkt für Regionalzüge an der Eisenbahnstrecke Berlin-Stralsund. In nur ca. 40 Minuten sind Sie mit dem Regionalexpress direkt im Herzen Berlins (stündliches Angebot), nur ca. 30 km sind es auf der B 96 zur Berliner Autobahn A 10. Innerhalb der Stadt und der einzelnen Ortsteile verkehren Busse des ÖPNV.

Größte Sehenswürdigkeiten der Stadt Gransee sind die St.-Marien-Kirche, die Stadtbefestigung mit Ruppiner Tor, Pulverturm und Weichhäusern, das Luisendenkmal zur Erinnerung an die preußische Königin Luise, die Reste des Franziskanerklosters und der Stadtwald mit dem Warteturm.

Die Anzahl der Eigenheime in Gransee nimmt ständig zu. Aber auch attraktive Wohnungen und Häuser in gewachsenen Wohnlagen sind immer wieder im Angebot und aktuell unter Immobilien zu finden.

Der historische Stadtkern wurde glücklicherweise während des Krieges nicht zerstört. Im Jahre 1952 wurde Gransee Kreisstadt des gleichnamigen Kreises und 1992 Mitglied der Arbeitsgemeinschaft "Städte mit historischem Stadtkern im Land Brandenburg". Seitdem wird die historische Altstadt aufwändig und liebevoll saniert und lädt heute wieder zum Bummeln und Einkaufen ein, vom Wochenmarkt bis zum Traditionsgeschäft ist hier alles vorhanden.

Mit der Oberhavel Klinik verfügt die Stadt über eine Einrichtung mit bester medizinischer Versorgung. Weiterhin stehen Ihnen mehr als 20 Arztpraxen und 2 Apotheken zur Verfügung.

In Gransee gibt es 4 Kitas sowie Grundschulen, Oberschule und das Strittmatter-Gymnasium.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel