

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Vellahn OT Banzin

### Sanierte Doppelhaushälfte in Dorfkernlage auf Traumgrundstück mit zusätzlicher Bebauungsmöglichkeit



Objekt-Nr. OM-307620

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **268.000 €**

Ansprechpartner:  
Schuchert

19260 Vellahn OT Banzin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	5.054,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gemütliche und lichtdurchflutete Haus, mit Erweiterungspotential auf Traumgrundstück, wurde in den Jahren 2004-2009 kernsaniert. Die Grundmauern sind wärmegeämmt und neu verputzt worden. Die tragenden Deckenbalken wurden erneuert. Alle Fenster & Türen sind bereits Kunststofffenster. Elektrik, Leitungen und Rohre wurden erneuert.

Die Innenwände wurden neu hochgezogen. Auch erhielten Sie eine Innendämmung ebenso die Decken. Sämtliche Innentüren sind erneuert worden.

Der Dachstuhl wurde zur Gaubenseite komplett erneuert, zur Straßenseite teilweise, inkl. der Deckung.

Der Schornstein wurde neu eingefasst. In der sanierten Scheune, mit neuem Dach und neuer Schornsteineinfassung, befindet sich die Ölheizung aus 2010. Ein separater Raum ist für Gartengeräte und als Stauraum für den Kellerersatz vorhanden.

An das Haus ist zur Gartenseite eine gemütliche teilüberdachte und windgeschützte Terrasse geschaffen. Hinter der Scheune, befindet sich ein herrlicher, überdachter Freisitz, mit Fernblick über das Grundstück hinaus auf die Felder und Wälder.

Die offene Einbauküche mit einem Esstresen ist mit Herd, Backofen, Kühlgefrierschrank, Spülmaschine und Dunstabzug ausgestattet, sie ist im Jahre 2014 neu angeschafft worden und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom offenen Durchgang gelangen Sie in die ebenfalls helle und großzügige Essdiele, die die Küche erweitert.

Ein Glasfaseranschluß ist bereits vorhanden.

Das Duschbad im Erdgeschoss wurde barrierearm erneuert. Die großzügige Dusche mit 90. 160 cm ist hell und freundlich zur Gartenseite gelegen.

Das Erdgeschoss lässt sich weitestgehend ohne Schwellen bewohnen.

Die schöne Doppelhaushälfte lässt sich erweitern und eine zusätzliche Bebauung ist in 2. Reihe, in Absprache mit der Genehmigungsbehörde machbar. Hier liegt kein B-Plan vor, die weitere Bebauung ist möglich im Zusammenhang des bebauten Ortes, §34 BauGB.

Die Angaben beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und auf den Informationen des Besitzers und Vorbesitzers. Es handelt sich um ca. qm-Angaben, die genauen Masse werden mit Erstellung des Grundrisses ergänzt.

Das idyllische Grundstück mit altem Obstbaumbestand, bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer Träume und Freizeitspaß für die ganze Familie. Parkähnlich lässt es sich hier ungestört genießen. Ihre Tiere haben Auslauf.

Kontaktanfragen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins sind schriftlich gewünscht.

Eine Gelegenheit um sich zu verwirklichen und den Wohntraum für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten umzusetzen.

## Ausstattung

Einbauküche mit allen Elektrogeräten

Überdachter Freisitz

Überdachte windgeschützte Terrasse

Glasfaseranschluß

Schuppengebäude

Windfang

Erdgeschoß 3 Zimmer - Windfang, Wohnzimmer mit Terrasse, Offene Küche mit Tresen und Essdiele, Gäste-/ Schlafzimmer, Duschbad und ausgebauter Dachgeschoß zwei Schlafzimmer mit Blick auf die Felder und ein Duschbad, Flur, der Grundriss ist in Arbeit

Keine Baulasten

Stellflächen - Carport oder Garage möglich

Obstbaumbestand

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Dorfkernlage, gewachsene Strukturen für Jung und Alt – Fernblick auf Felder, Wälder und Wiesen. Das große Grundstück bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

Weitere Bebauung, Mehrgenerationenwohnen, Gewerbe, Tierhaltung und freie Entfaltung im parkähnlichen Garten.

Das sympathische Dorf mit seinem guten sozialen Leben, liegt im Einzugsgebiet von Boizenburg (rd. 20 km) , Hamburg und Ludwigsust, im Kreis Vellahn. Als neutrale Lage ein idealer Ausgangspunkt. Die B5 und A24 vor der Tür bietet optimale Anbindung. Nur rund 20 km vom Schaalsee und unweit des Biosphärenreservat der Unesco gelegen.

Infrastrukturelle Versorgung in der Nachbargemeinde Vellahn in nur 5 Minuten erreichbar – Supermarkt, Ärzte, Apotheke, Kita, Kiga, Grundschule, Ganztagschule mit Berufsorientierung. Weiterhin Gymnasien in Boizenburg und Wittenburg. Große Unternehmen bieten Arbeitsplätze.

Freizeit & Erholung werden hier groß geschrieben.

Für Familien mit Platzbedarf ideal gelegen und angebunden. Ebenso für Berufspendler und Naturliebhaber.

Leben und Arbeiten unter einem Dach, Selbständigkeit oder Tierhaltung, Hühner und Schafhaltung in der Nachbarschaft.

Eine gute Möglichkeit für die ganze Familie, sich frei von Mietzahlungen und Einschränkungen nach eigenem Geschmack und Wünschen zu entfalten und auf die Zukunft zu bauen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

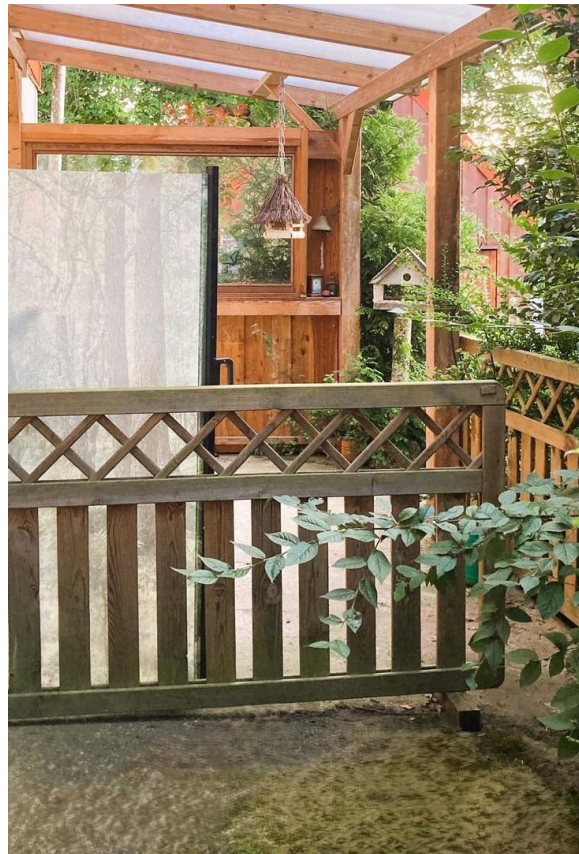
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	242,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Heimeliger Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Ansicht Terrasse windgeschützt



Essdiele EG

# Exposé - Galerie



Essstiele EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG mit Tresen



Schlaf-/Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



DG Zimmer rechts



DG Zimmer rechts zum Garten



# Exposé - Galerie



DG Zimmer links



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Duschbad EG Dusche 90 x 160



Fensterduschbad EG

# Exposé - Galerie

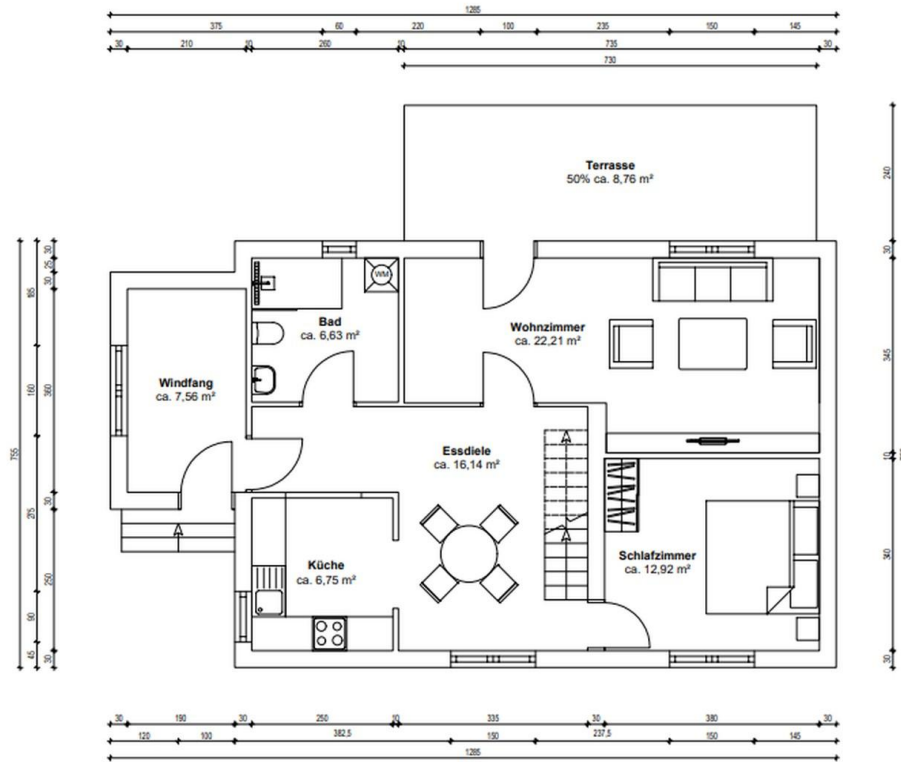


Fenster- Duschbad DG

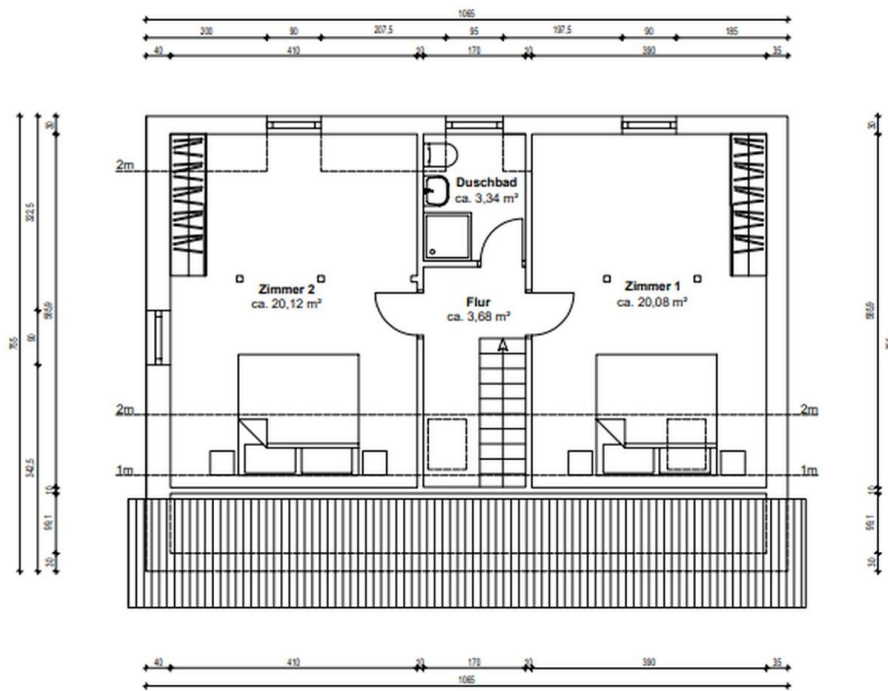


Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG

# Exposé - Anhänge

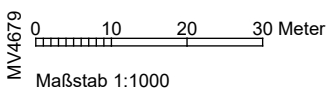
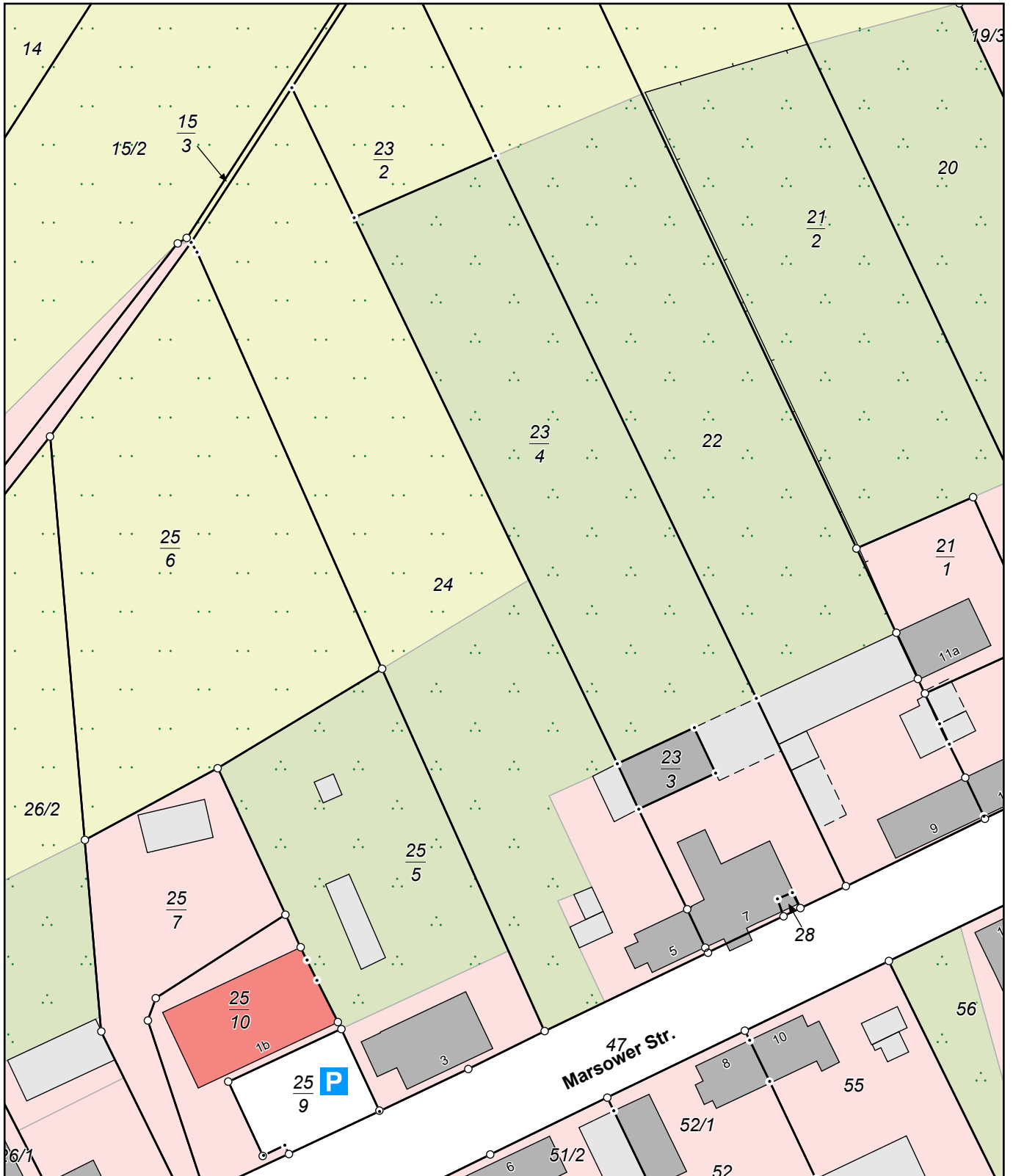
1. Flurstück



Erstellt am 22.07.2024

Gemarkung: Banzin (13 0796)  
Flur: 1  
Flurstück: 24

Gemeinde: Vellahn (13 0 76 142)  
Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Lage: Marsower Str. 5



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).