

Brüel

# Charmantes Fachwerk-Einfamilienhaus mit großem Garten und mehreren Nebengebäuden

????????? ??????????: 25086012

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 2.085 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ??? ??????

|                     |            |
|---------------------|------------|
| ???????? ?????????? | 25086012   |
| ????????????        | ca. 119 m² |
| ?????????           | 4          |
| ?????????           | 2          |
| ???? ?????????????  | 1920       |
| ????? ????????????? | 3 x ?????? |

|                          |                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????              | 250.000 EUR                                                                            |
| ?????                    | ????????????<br>????????????????                                                       |
| ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>???????????? | ???????                                                                                |
| ???????                  | ????????????????<br>?????????                                                          |

??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

????????????? ??????????

???? ???????????

????

??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



??????? ???????? : 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



??????? ?????????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



???????? ?????????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



???????? ?????????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



???????? ?????????: 25086012 - 19412 Brüel

?? ????????



??????? ???????: 25086012 - 19412 Brühl

?? ????????



??????? ?????????: 25086012 - 19412 Brüel

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1920 und modernisiert ab 1988.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2085 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 119 m<sup>2</sup>.

Das Haus besticht durch seine traditionelle Bauweise aus Fachwerk, welches sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die Holzbalkendecken mit Lehmwickel und die überwiegend erhaltenen Dielenböden verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter.

Die Wohnfläche erstreckt sich komplett über eine Ebene und umfasst vier geräumige Zimmer. Die zwei Badezimmer sind modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort.

Eines der Highlights des Hauses ist der große Wintergarten, der sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Von hier aus gelangt man direkt in den einladenden Garten, der mit verschiedenen Sitzecken zum Verweilen einlädt.

Das Dachgeschoss des Hauses ist ausbaufähig und bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum nach individuellen Vorstellungen.

Zur Immobilie gehört außerdem ein weiteres Nebengebäude, welches den Heizraum und zusätzliche Räume beherbergt. Die Heizungsart ist eine zentrale Öl-Heizung, die eine effiziente Wärmeversorgung garantiert.

Die Außenanlage beeindruckt mit einer Durchfahrt von der Straße auf das Grundstück, sowie einer weiteren Zufahrt rückwärts. Diese führt zu einer großen Halle, die ausreichend Parkmöglichkeiten bietet und sich ideal für Hobbynutzungen eignet.

Ein Glasfaseranschluss im Haus sorgt für schnelle Internetverbindungen, was besonders in der heutigen Zeit von Vorteil ist.

Die Dächer des Vorderhauses und des Anbaus sind mit Biberschwanzziegeln gedeckt und befinden sich in einem guten Zustand.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist, dass sie keinem Denkmalschutz unterliegt, was den neuen Eigentümern Freiheiten in der Gestaltung und Nutzung verschafft.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, wodurch die Immobilie ein solides Zuhause für Familien oder Paare darstellt, die Wert auf eine

Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort legen.

Ein Besuch dieser einzigartigen Immobilie bietet die Möglichkeit, sich persönlich von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von diesem besonderen Angebot zu machen. Dieses Haus kombiniert harmonisch alte Bauelemente mit modernem Wohnkomfort und bietet den neuen Besitzern die Möglichkeit, auf einer bereits bestehenden Basis weitere individuelle Anpassungen vorzunehmen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

??????? ???????: 25086012 - 19412 Brüel

??? ??? ??? ??????????

Die gemütliche, kleine Stadt Brüel, mit ihren ca. 2.800 Einwohnern liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim, im Bereich der Sternberger Seenlandschaft nahe der mittleren Warnow.

Im Ort direkt ist eine gute Infrastruktur vorhanden, mit Kita, Schule und Ärzten.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist ca. 27 km entfernt und die Hansestadt Wismar ist in ca. 30 km an der Ostsee erreichbar.

Eine direkte Anbindung an die BAB 14 ist in ca. 15 km vorhanden.

??????? ?????????: 25086012 - 19412 Brühl

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

???????? ??????????: 25086012 - 19412 Brüel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Inis Krakow

---

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin

Tel.: +49 385 - 59 38 344 0

E-Mail: schwerin@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)