

Mustin

# Klein, Fein, Mein

Objektnummer: 26175009



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 26175009                   |
| Wohnfläche   | ca. 84 m <sup>2</sup>      |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 3                          |
| Schlafzimmer | 1                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1985                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 84 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 96.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1985          |

Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



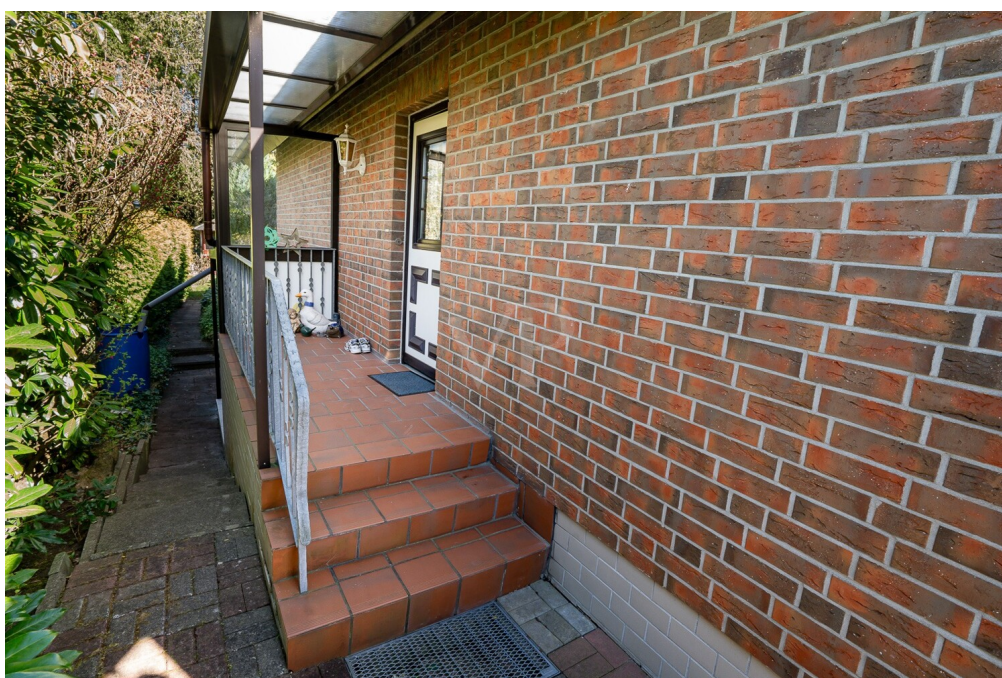
Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin

## Grundrisse



Grundriss, nicht maßstabstreu



Grundriss, nicht maßstabstreu

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: 26175009 - 23911 Mustin**

## Ein erster Eindruck

Diese in Mustin liegende Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> großen und gut eingewachsenem Grundstück mit nicht einsehbarer Terrasse.

Das im Jahr 1985 massiv gebaute Wohnhaus bietet im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt verteilen:

Neben einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit herrlichem Kachelofen und Eichenparkett befinden sich noch das Schlafzimmer, die Küche sowie das modernisierte Duschbad und der Flur.

Bei Bedarf könnte das Esszimmer aber auch leicht zu einem dritten Zimmer umgebaut werden.

Vom Flur aus führt eine Treppe zum wohnähnlich gestaltbaren Vollkeller mit guter Raumhöhe, der auch über eine separate Außentreppe zu erreichen ist:

Der perfekte Wohnraum für Heranwachsende, die von einer eigenen kleinen Wohnung träumen!

Dort befinden sich neben drei beheizbaren Räumen - einer davon sogar mit Kaminofen - noch ein Wannenbad, der HWR sowie ein weiterer großzügiger Abstellraum.

Das voll gedämmte und aus Fertigbindern bestehende Dach dient derzeit auch als Abstellraum und ist nicht als Ausbaureserve vorgesehen.

Freuen Sie sich dank des guten Energiekonzeptes auf niedrige Energiekosten!

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu dieser Immobilie persönlich und telefonisch zur Verfügung.

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

## **Alles zum Standort**

**Mustin hat ca. 740 Einwohner und liegt direkt an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern.**

**Das Dorf zeichnet sich durch seine idyllische Lage in der Lauenburgischen Seenlandschaft aus und wird vom "Amt Lauenburgische Seen" mit Sitz in Ratzeburg verwaltet.**

**Die Entfernung zur ca. 15.000 Einwohner zählenden Kreisstadt Ratzeburg mit seiner guten Infrastruktur wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, beträgt ca. 8 km.**

**Lübeck und die Ostsee sind in rund 40 min und Hamburg in rund 60 min erreichbar.**

**Objektnummer: 26175009 - 23911 Mustin**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)**

---

**Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg**

**Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0**

**E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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