



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

ZWEIFAMILIENHAUS · WESELSDORF

Wohnhaus mit Gaststätte

Am Krullengraben 1, 19288 Ludwigslust OT Weselsdorf

KAUFPREIS

445.000 €

Für den Käufer provisionsfrei

ca. 173 m²
WOHNFLÄCHE

ca. 273 m²
GEWERBE

ca. 8.068 m²
GRUNDSTÜCK

ca. 1930
BAUJAHR

Die Fakten zum Objekt

Objekt

Objektart	2 Wohnungen, Gaststätte
Baujahr	ca. 1930
Modernisierung	1990er-Jahre, teilweise 2018
Wohnfläche	ca. 173 m ² (2 Wohnungen)
Gewerbefläche	ca. 273 m ² (Gaststätte)
Nebengebäude	ca. 189 m ² (Lager, Garagen)
Grundstück	ca. 8.068 m ² (zwei Flurstücke)
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Bad / WC	3 Bäder
Keller	Teilkeller
Stellplätze	4 Garagenplätze, 9 Stellplätze
Heizung	Flüssiggas-Zentralheizung
Photovoltaik	vorhanden
Zustand	gepflegt
Internet	bis 250 MBit/s
Verfügbar	nach Vereinbarung

Energie

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	139,67 kWh/(m ² ·a)
Effizienzklasse	E
Energieträger	Flüssiggas
Baujahr (Ausweis)	1990
Gültig bis	02.03.2036

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Preis

Kaufpreis	445.000 €
Käuferprovision	provisionsfrei

Zuzüglich Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten).



DAS OBJEKT

Zweifamilienhaus mit Gaststätte und Nebengebäude

Das Gebäude wurde um 1930 errichtet und in den 1990er-Jahren umfassend saniert. Im Erdgeschoss liegt eine Gaststätte mit Saal, zwei Gasträumen und Gastküche (rund 273 m² Gewerbefläche). Darüber befinden sich zwei Wohnungen mit zusammen rund 173 m²: im Obergeschoss rund 127 m² mit Wintergarten und Balkon, im Dachgeschoss rund 47 m²; die Dachgeschosswohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert.

Das Dach wurde 1992 mit Betondachsteinen neu eingedeckt, Fenster und Außentüren (zweifach verglast) stammen von 1996. Die Elektroinstallation wurde 1996 und 2018 erneuert, die Sanitäranlagen in den 2000er-Jahren und 2018. Beheizt wird über eine Flüssiggas-Zentralheizung von Buderus (1990) mit zentraler Warmwasserbereitung. Eine Photovoltaikanlage ist installiert.

Das Nebengebäude (rund 189 m²) umfasst Lagerräume und zwei Garagen. Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken mit 2.043 m² und 6.025 m²; im Garten liegt ein Aufstellpool. Vier Garagenplätze und neun Außenstellplätze sind vorhanden. Eine Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnzwecken ist genehmigungspflichtig.

AUSSTATTUNG

- Gaststätte mit Saal, Gasträumen und Gastküche
- Zwei Wohnungen mit Einbauküchen
- Wintergarten und Balkon im Obergeschoss
- Photovoltaikanlage
- Flüssiggas-Zentralheizung (Buderus)
- Nebengebäude mit Lager und Garagen
- 4 Garagenplätze, 9 Stellplätze
- Aufstellpool im Garten
- Teilkeller



VIRTUELLER RUNDGANG

Das Objekt in 3D besichtigen

Der 3D-Rundgang auf meiner Website zeigt Wohnungen und Gaststätte. QR-Code scannen oder die Adresse im Browser öffnen.

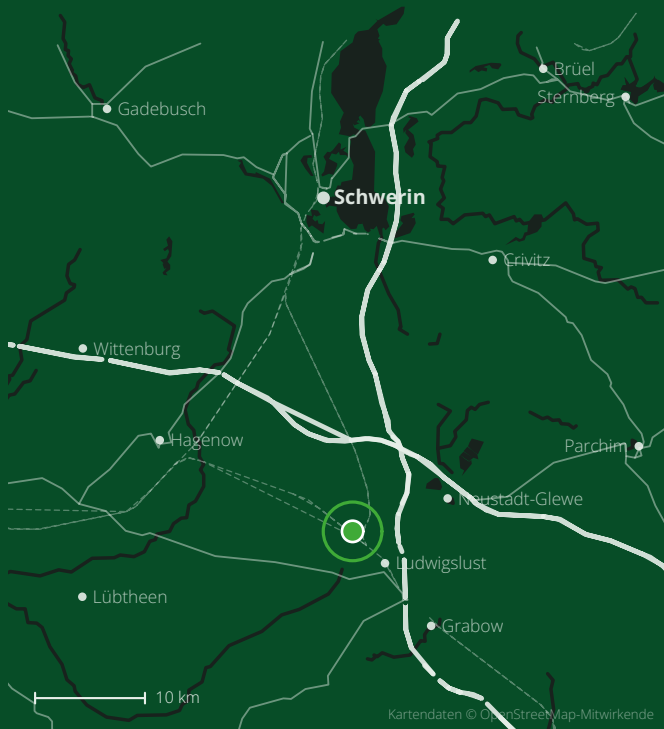
immobilien-nonnenprediger.de/zweifamilienhaus-in-weselsdorf



LAGE

Weselsdorf bei Ludwigslust

MAKROLAGE



MIKROLAGE



Makrolage

Weselsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Ludwigslust im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Das Zentrum von Ludwigslust liegt rund 4 km, Neustadt-Glewe rund 9 km, Schwerin rund 30 km entfernt.

Die Anschlussstelle Ludwigslust der A 14 ist rund 4 km, das Autobahnkreuz Schwerin (A 14/A 24) rund 8 km entfernt. Der Bahnhof Ludwigslust an der Strecke Hamburg-Berlin liegt rund 4 km entfernt.

ENTFERNUNGEN (LUFTLINIE)

Ludwigslust	ca. 4,1 km
Schwerin	ca. 30 km
Hamburg	ca. 99 km
Berlin	ca. 160 km

Mikrolage

Das Grundstück liegt am Krullengraben in dörflicher Umgebung mit Einfamilienhäusern, großen Gärten und landwirtschaftlichen Flächen. Die Straße ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr.

Bushaltestellen liegen in rund 150 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Ärzte befinden sich in Ludwigslust in rund 4 bis 5 km.

UMFELD (LUFTLINIE)

1 Bushaltestelle	ca. 130 m
------------------	-----------



Nebengebäude mit Photovoltaik



Grundstück aus der Luft



Hof und Nebengebäude



Pool im Garten



Garten



Saal



Gastraum



Gastroküche



Wohnung Obergeschoss



Wintergarten



Wohnzimmer



Wohnung Dachgeschoss



Bad

Erdgeschoss und Obergeschoss

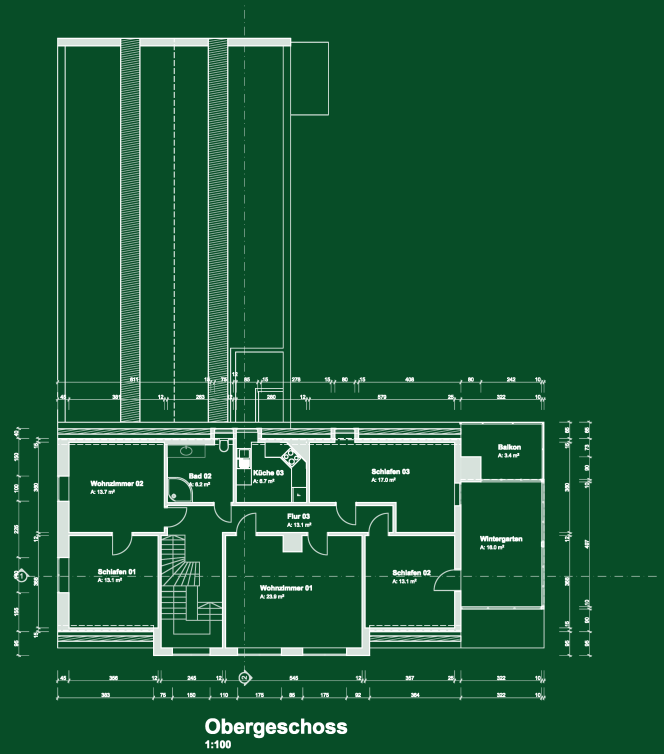
Erdgeschoss

Gaststätte, Nebengebäude



Obergeschoss

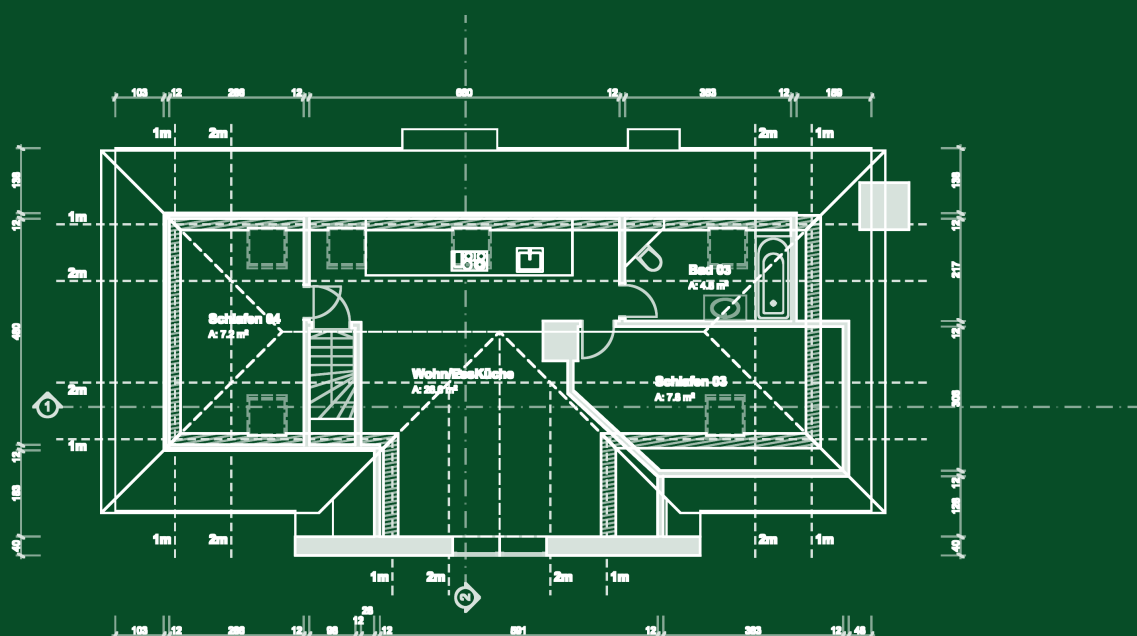
Wohnfläche ca. 127 m²



Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

Dachgeschoss

Dachgeschoss

Wohnfläche ca. 47 m²

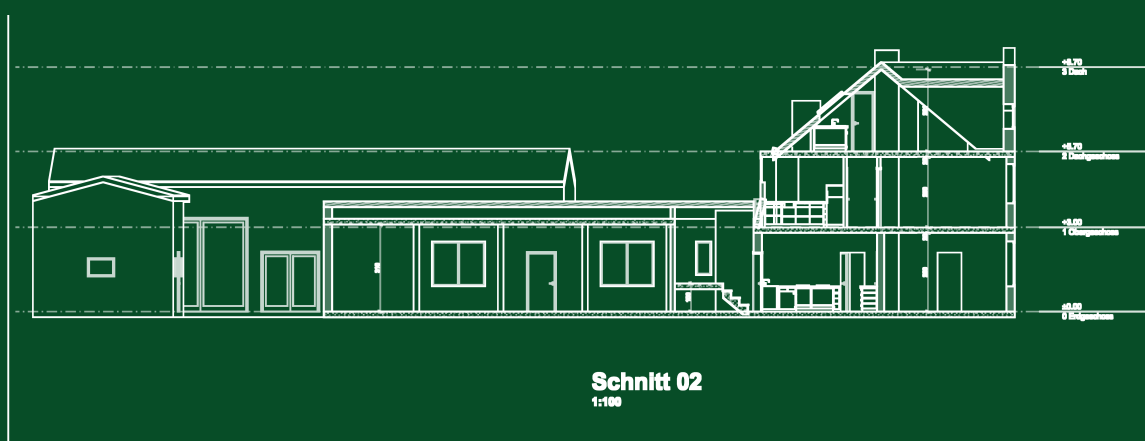
Dachgeschoss
1:100

Schnitt 1, Schnitt 2 und Südansicht

Schnitt 1



Schnitt 2



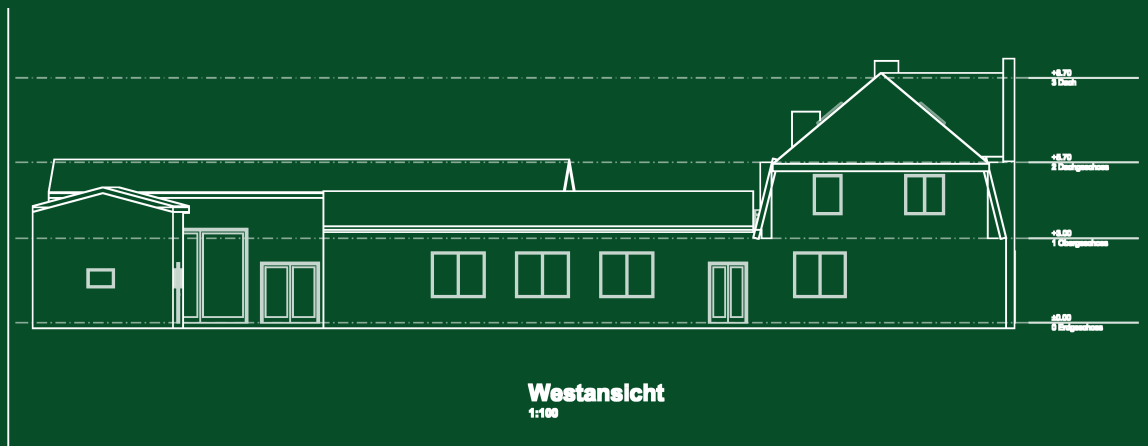
Südansicht



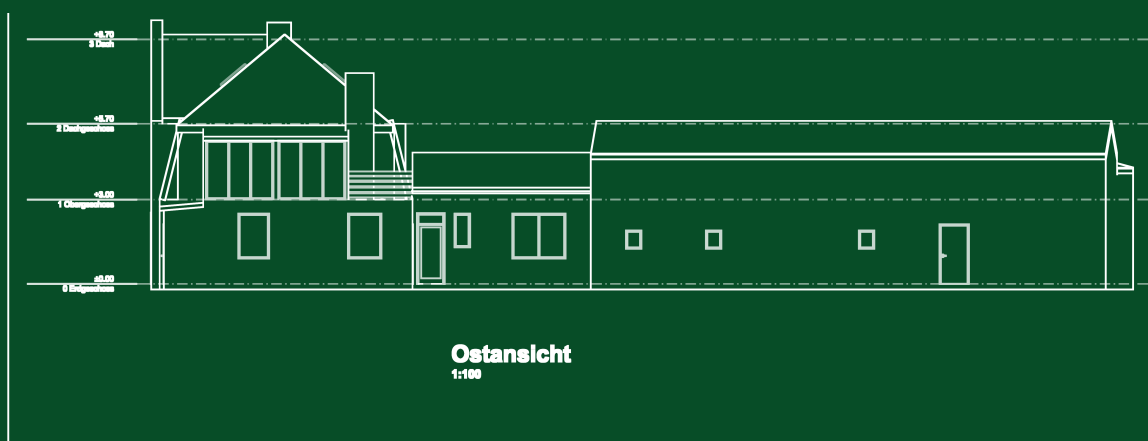
Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

Westansicht, Ostansicht und Nordansicht

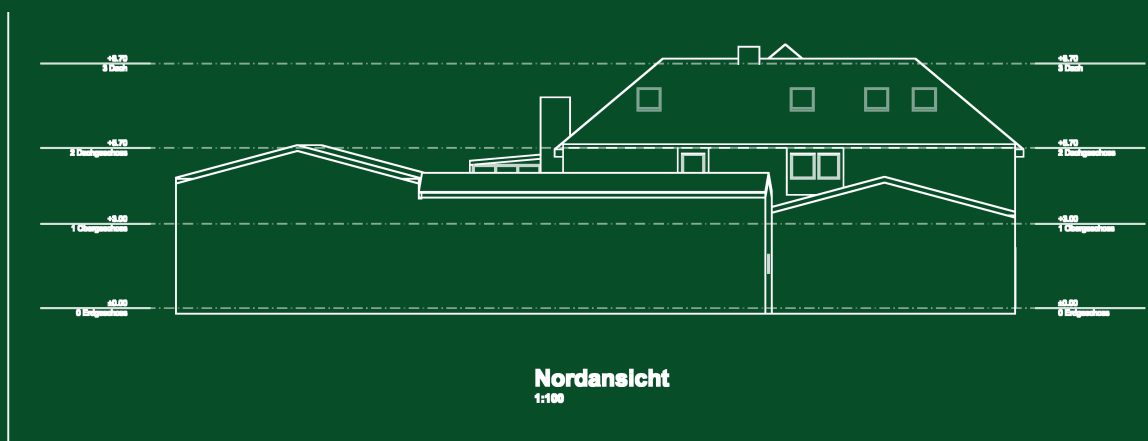
Westansicht



Ostansicht



Nordansicht



Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

IHR ANSPRECHPARTNER

Jonas Nonnenprediger

Geprüfter Immobilienfachwirt (SGD) · Bachelor Professional of Real Estate Management (CCI)

Telefon 0385 480 798 20

Mobil 0176 325 153 54

E-Mail kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Web [immobilien-nonnenprediger.de](https://www.immobilien-nonnenprediger.de)

Büro Molkereistraße 4, 19053 Schwerin

Besichtigungen nach Vereinbarung. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.



HINWEISE

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen und Auskünften des Eigentümers. Für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Haftung übernommen; Interessenten werden gebeten, die Angaben vor einer Kaufentscheidung selbst zu prüfen. Flächenangaben sind circa-Werte.

Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Neben dem Kaufpreis fallen die üblichen Erwerbsnebenkosten an, insbesondere Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung nicht gestattet.