



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

DOPPELHAUSHÄLFTE · GRABOW

Doppelhaushälfte mit Vollkeller und Garten

Berliner Straße 50, 19300 Grabow

KAUFPREIS

210.000 €

Für den Käufer provisionsfrei

ca. 103 m²
WOHNFLÄCHE

ca. 477 m²
GRUNDSTÜCK

4
ZIMMER

1975
BAUJAHR

Die Fakten zum Objekt

Objekt

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1975
Modernisierung	überwiegend 1990er-Jahre
Wohnfläche	ca. 103 m ²
Nutzfläche	ca. 47 m ² (Keller)
Grundstück	ca. 477 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad / WC	1 Bad, 1 Gäste-WC
Keller	Vollkeller
Heizung	Gas-Zentralheizung
Zustand	gepflegt
Internet	Glasfaser
Verfügbar	nach Vereinbarung

Energie

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	112,24 kWh/(m ² ·a)
Effizienzklasse	D
Energieträger	Gas
Baujahr (Ausweis)	1990
Gültig bis	07.09.2036

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

Preis

Kaufpreis	210.000 €
Käuferprovision	provisionsfrei

Zuzüglich Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten).



DAS OBJEKT

Doppelhaushälfte mit Vollkeller in Grabow

Die Doppelhaushälfte wurde nach den vorliegenden Unterlagen 1975 errichtet und im Wesentlichen in den 1990er-Jahren modernisiert. Das Gebäude ist voll unterkellert und umfasst Erd- und Obergeschoss. Die Wohnfläche beträgt rund 103 m², hinzu kommen rund 47 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss liegen Diele, Gäste-WC, Küche und das rund 31 m² große Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Das Obergeschoss nimmt das Schlafzimmer mit Ankleide, ein weiteres Zimmer und das Bad auf. Im Keller befinden sich ein weiterer Raum, Werkstatt, Hauswirtschaftsraum und Lager.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2024 erneuert. Das Haus ist gepflegt; Ausstattung und Oberflächen entsprechen überwiegend dem Stand der letzten Modernisierung. Das rund 477 m² große Grundstück ist gärtnerisch angelegt.

AUSSTATTUNG

- Vollkeller mit Werkstatt, Hauswirtschaftsraum und Lager
- Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Terrasse mit Markise
- Gartenpavillon
- Bad im Obergeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss
- Ankleide im Obergeschoss
- Gas-Zentralheizung (Vaillant, 2024)
- Glasfaseranschluss



VIRTUELLER RUNDGANG

Das Haus in 3D besichtigen

Der 3D-Rundgang auf meiner Website zeigt alle Räume des Hauses. QR-Code scannen oder die Adresse im Browser öffnen.

immobilien-nonnenprediger.de/doppelhaushaelfte-in-grabow



LAGE

Grabow im Landkreis Ludwigslust-Parchim

MAKROLAGE



MIKROLAGE



Makrolage

Grabow ist eine Kleinstadt an der Elde im Landkreis Ludwigslust-Parchim im Südwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Die Kreisstadt Ludwigslust liegt rund 8 km nordwestlich, die Landeshauptstadt Schwerin rund 41 km nördlich.

Die Anschlussstelle Grabow der A 14 ist rund 4 km entfernt; nördlich von Ludwigslust kreuzt die A 14 die A 24 Hamburg–Berlin. Der Bahnhof Grabow (Meckl) liegt an der Bahnstrecke Berlin–Hamburg.

ENTFERNUNGEN (LUFTLINIE)

Ludwigslust	ca. 8,1 km
Parchim	ca. 25 km
Schwerin	ca. 41 km
Hamburg	ca. 108 km
Berlin	ca. 148 km

Mikrolage

Das Objekt liegt an der Berliner Straße im südlichen Stadtgebiet, rund 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung ist durch Doppel- und Einfamilienhäuser mit Gärten geprägt. Die Berliner Straße ist eine Wohnstraße, die Landesstraße L 72 verläuft in unmittelbarer Nähe.

Lebensmittelmärkte, Kita und Schulen liegen im Umkreis von rund 600 m, Apotheke und Arztpraxis in rund 750 m Entfernung.

UMFELD (LUFTLINIE)

1 Bushaltestelle	ca. 280 m
2 Supermarkt	ca. 430 m
3 Kita	ca. 430 m
4 Schule	ca. 510 m
Apotheke	ca. 750 m
Arzt	ca. 750 m
Bahnhof	ca. 1,4 km



Lage im Ort



Straßenseite



Gartenseite



Garten



Terrasse



Gartenpavillon



Wohnzimmer mit Kamin



Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



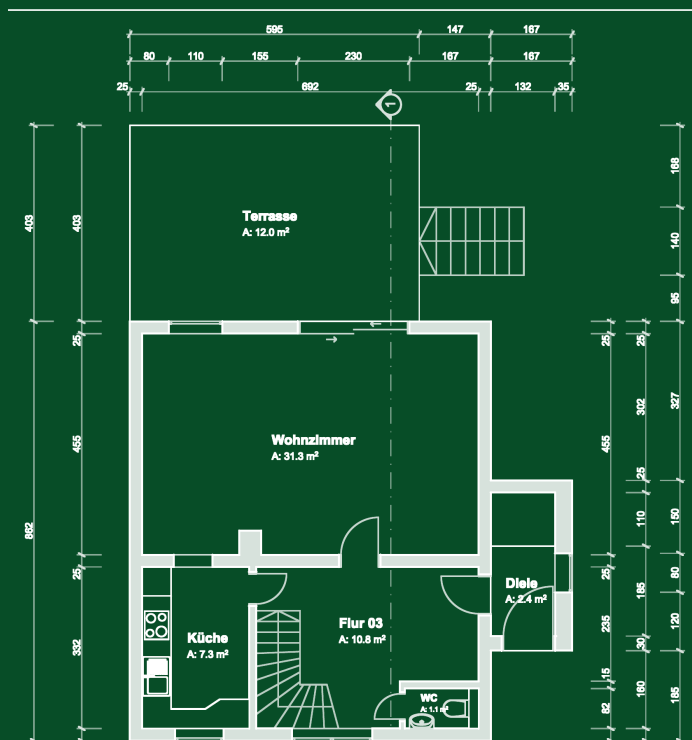
Bad



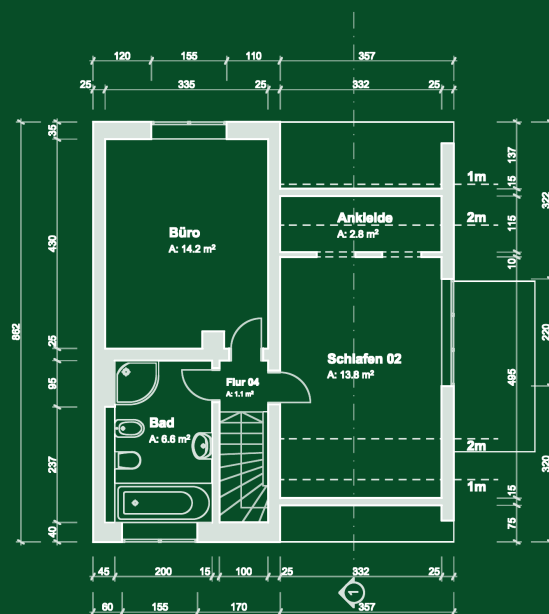
Kellergeschoss mit Werkstatt

Erdgeschoss und Obergeschoss

Erdgeschoss

Wohnfläche ca. 65 m² (Terrasse anteilig)

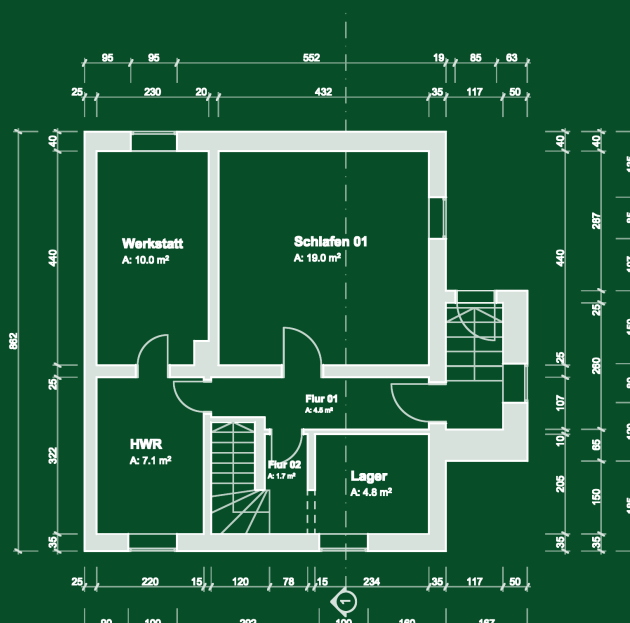
Obergeschoss

Wohnfläche ca. 39 m²

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

Kellergeschoss

Kellergeschoss

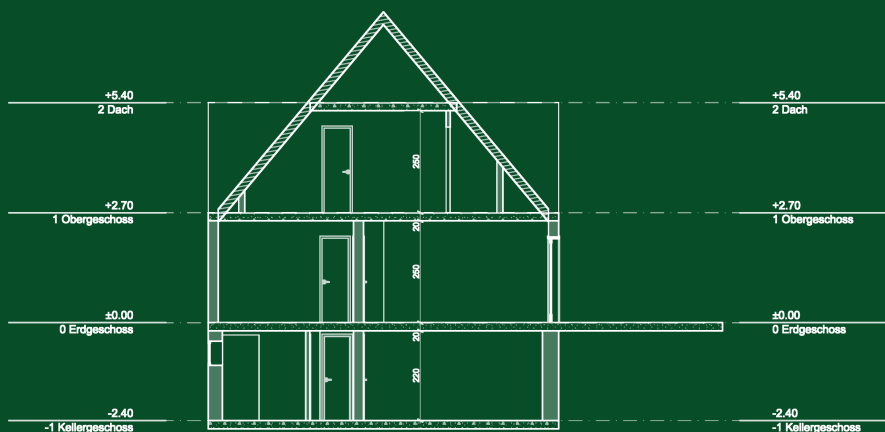
Nutzfläche ca. 47 m²

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

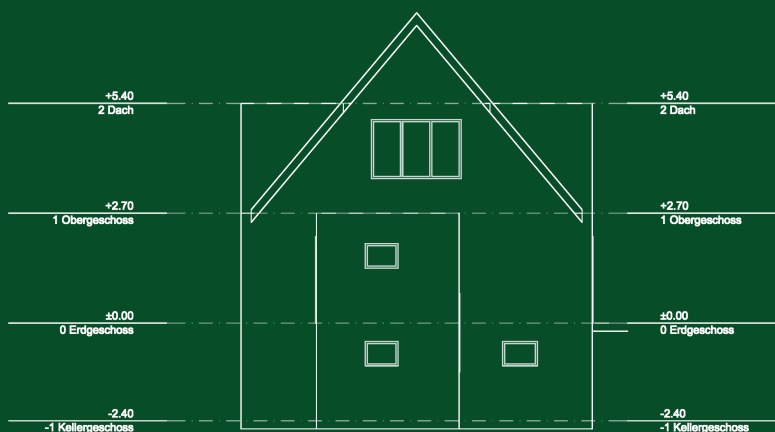
Schnitt, Nordansicht und Südansicht

Schnitt

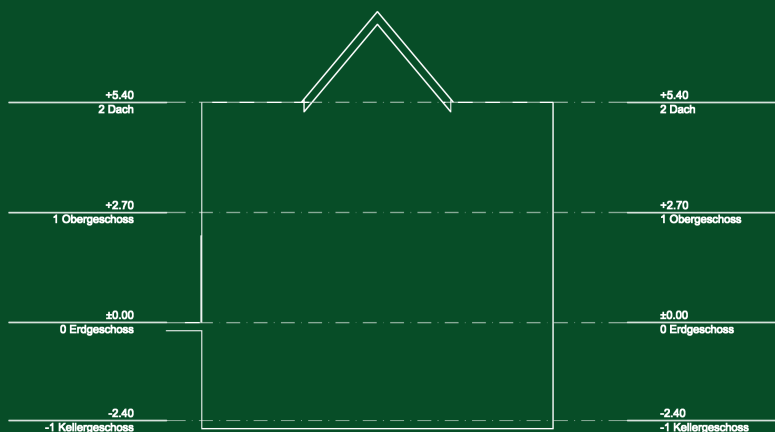
Höhen in m, $\pm 0,00$ = Erdgeschoss



Nordansicht



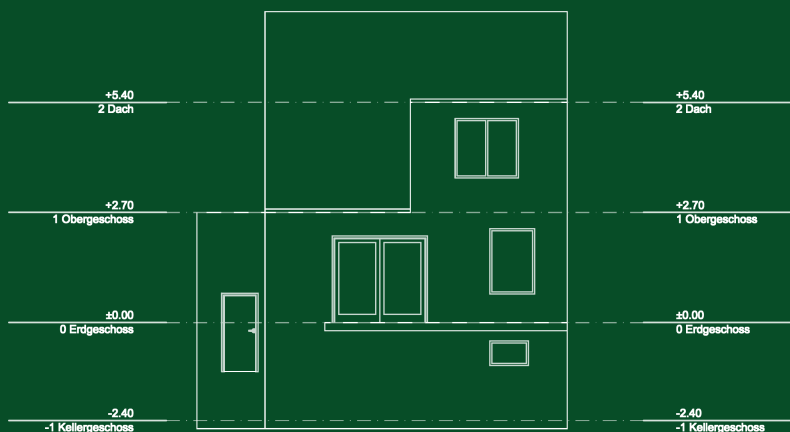
Südansicht



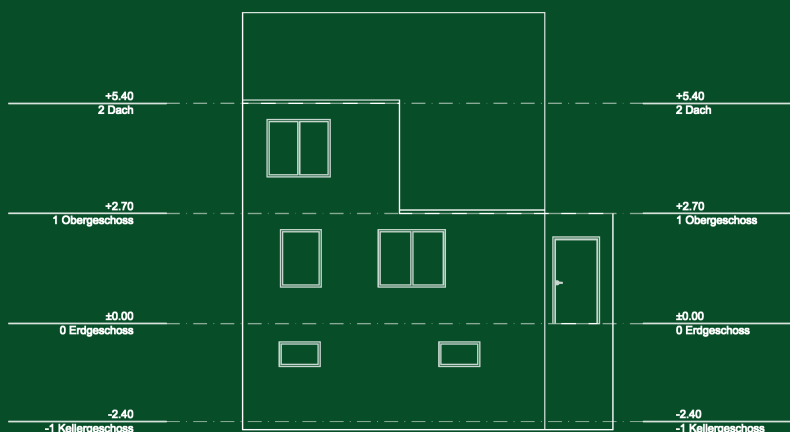
Pläne nicht maßstäblich; Pläne einer Seitengruppe im gleichen Verhältnis. Maße und Flächen ohne Gewähr.

Westansicht und Ostansicht

Westansicht



Ostansicht



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.