

Verkaufs-Expose

Traumobjekt im Naturpark Mecklenburger Schweiz und Kummerower See

Lage und Umfeld:

Das Verkaufsobjekt befindet sich in *Neukalen* ca. 50 km südlich von Rostock, ca. 55 km nördlich von Neubrandenburg und ca. 40 km nordöstlich von Waren. Die 726 Jahre alte mecklenburgische Kleinstadt Neukalen liegt im Herzen des Urlaubslandes Nummer 1 Mecklenburg-Vorpommern:

- ca. 170 km von Hamburg (ca. 30 km von der BAB 20) entfernt,
- ca. 55 km südlich von Rostock (ca. 35 km von der BAB 19) entfernt,
- ca. 50 km von der Ostsee entfernt (von B 104 und B 110 jeweils ca. 10 km entfernt),
- Flughafen Rostock – Laage (ca. 40 km),
- Flughafen Neubrandenburg – Trolenhagen (ca. 50 km).

Die Stadt liegt im nördlichen Bereich der Mecklenburger Seenplatte (Land der 1.000 Seen) mit mehr als 1.000 miteinander verbundenen Binnenseen und Wasserstrassen. Dieses größte zusammenhängende Seengebiet Mitteleuropas bildet ein einmaliges Wassersportrevier für Haus- und Motorboote, zum Segeln und Surfen, Angeln und Baden.

Neukalen befindet sich darüber hinaus inmitten des Naturparks „Mecklenburger Schweiz und Kummerower See“ mit typisch eiszeitlicher Hügellandschaft (Höhenunterschiede von bis zu 128 m). Eingebettet in diese Hügel befinden sich zahllose Seen und Flusslandschaften sowie Mischlaubwälder (1.000-jährige Eichen und Buchen), die einen besonderen Erholungswert verkörpern (Land der Seen, Hügel und alten Bäume). Von diesen Seen gehören der Kummerower See mit 33 Quadratkilometern und der angrenzende Malchiner See (9 x 2 km) zu den größten Seen Deutschlands. Kulturell und historisch Interessierte können über ein gut ausgebautes Wegenetz zu Fuß, Rad, Pferd und Wasser auf einer großen (65 km) oder kleinen (20 km) Schlössertour repräsentative Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, ländliche Parkanlagen, Kloster-, Stadt- und Dorfkirchen sowie Stadttore der norddeutschen Backsteingotik und Kunstgüter zum Teil von Landschafts-Aussichtstürmen aus erkunden.

Neukalen liegt

- am Kummerower See, der auf Grund seiner Größe besonders für den Wassersport geeignet ist (etliche Yachthäfen und Badestellen, Segelschule in Salem), mit schiffbarem Zugang über die Bundeswasserstrasse Peene zum Oderhaff (bis nach Stettin) und zur Ostsee.
- am Ufer der Teterower Peene. Das Peenetal bildet eine einzigartige Flusslandschaft (Amazonas des Nordens) mit dem größten Niedermoorgebiet Deutschlands und vielen seltenen Tieren (Biber, Fischotter, Schreiadler u. a.).

Die Kleinstadt Neukalen verfügt u. a. über

- einen eigenen Hafen und Jachthafen mit Hausbootvermietung und Wasserverbindung über die Bundeswasserstrasse Demmin – Stettin ans Oderhaff und die Ostsee,
- eine komplette Infrastruktur mit 2 Banken, Apotheke, Optiker, div. Ärzten, Zahnärzten, 2 Physiotherapien, 2 Friseuren, Taxi, Tankstelle, Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Gärtnerei, Tankstelle, Taxi, Pensionen und Restaurants, vielen Handwerksbetrieben, evangelischer- und katholischer Kirche sowie Kunstgut Schorrentin,

- einen liebevoll rekonstruierten historischen Stadtkern mit gotischer Backsteinkirche St. Johannes und historischem Rathhaus,
- eine Eisenbahn-Nebenstrecke mit Fahrradraisinen-Verleih,
- drei landschaftlich herrliche Naturschutzgebiete,
- Freizeitmöglichkeiten zum Baden, Angeln, Wasserwandern, Reiten, Golfen, Radeln und Wandern (markiertes Wegesystem),
- ein reges Vereinsleben (Schützen-, Heimat-, Karnevals- und Sportvereine),
- herrliche Ausflugsziele in unmittelbarer Nachbarschaft (Windmühlenhof Altkalen, Fischerei Salem, Ausflugsgaststätten Aalbude und Moorbauer, Fähre Aalbude, Kloster Dargun, Kloster Verchen, Verchener Seeberge, Ivenacker 1.000-jährige Eichen, Wasserburg Liepen, viele Dorfkirchen, Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Parkanlagen u. a.),
- vergleichsweise niedrige Lebenshaltungskosten und einen hohen Sicherheitsstandard (keine nennenswerte Kriminalität).

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein insgesamt 1.493 qm großes Grundstück, welches intern in 2 Einzelgrundstücke geteilt und von 2 Strassen (Bahnhofstrasse und Fritz-Reuter-Strasse) vollständig erschlossen ist (Lageplan siehe Anlage 1). Das Grundstück liegt einerseits zentral nur ca. 300 m vom historischen Marktplatz mit kompletter Infrastruktur entfernt und andererseits in einer sehr ruhigen Wohngegend im Grünen.

Auf den beiden Teilgrundstücken befinden sich die nachfolgenden 5 Immobilienobjekte :

1. Repräsentatives exklusives Wohnhaus in historischem Getreidespeicher:

Das Hauptgrundstück verfügt über eine Grundstücksgröße von 1.058 qm und eine Zufahrt von der Fritz-Reuter-Strasse aus. Auf diesem Grundstück befindet sich ca. 80 m zurückgesetzt in absolut ruhiger, zweiter Reihe ein - aus einem historischen Getreidespeicher komplett neu ausgebautes - 3-geschossiges Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 300 qm mit 3 großen Wohnräumen (Landhaus-Wohnküche ca. 40, Wohnschlafzimmer ca. 70 und Wohnzimmer mit Galerie ca. 100 qm), 2 großen Wohnbädern (jeweils ca. 25 und 15 qm), 1 Duschbad, 2 integrierten komplett ausgestatteten Küchen im amerikanischen Stil, großem Wintergarten und großem Hauswirtschaftsraum/Werkstatt (Grundrisse siehe Anlagen 5 bis 7).

Das Haus ist mit allem erdenklichen Komfort und Luxus ausgestattet:

- wertvolle rustikale Eichenbalken-Ständer- und Fachwerkstruktur (des ehemaligen historischen Speichers) in allen Räumen, restauriert in 1A-Top-Zustand,
- 2tes Obergeschoss komplett mit Holzpaneel und Stützbalkenstruktur, 6 stilvollen Fenstergauben, 2 großen 2-flügligen Balkonfenstertüren und Galerieobergeschoß im offenen Dachhallenschiff,
- Erdgeschoß und erstes Obergeschoß mit einzigartiger Stützbalken- und Ständerstruktur aus Eichenholz sowie 2 großen, hellen 2-flügligen Balkonfenster-türen mit verzinkten schmiedeeisernen Brüstungsgittern,
- 2 Klima-Splitgeräte a 3,5 KW Leistung mit Fernbedienung im Wohnschlafzimmer,
- Fußbodenheizung im kompletten 2ten Obergeschoss,
- neuer Doppelschornstein (ca. 12 m hoch) für 2 Kamine/Kaminöfen für 8 bis 10 KW in den beiden Obergeschossen komplett vorinstalliert und genehmigt,
- ein Bad mit großer Whirlpool- und Airjetwanne mit Heizung und Beleuchtung (ca. 480 Liter Inhalt), extra große Doppelwaschbecken mit Designerarmaturen, kompletter Badmöblierung aus Holz und antiker Holzständer- und Balkenstruktur,

- das andere Bad mit rundem freistehendem Duschtempel aus Glas mit Massagedüsen- und 2 Brauseköpfen, Badblock mit Waschtisch in MDF-Holzoptik, Bidet und WC z. T. mit Holzbalken, -decken- und -wandpaneel,
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss,
- alle Fenster, sowie die vier großen 2-flügeligen Balkonfenstertüren mit landschaftstypischer Holzsprossenstruktur, Thermoverglasung sowie Dreh-/Kippmechanismus,
- zwei komplett mit allen Haushaltsgeräten ausgestattete offene Einbauküchen im amerikanischen Stil, eine davon als Landhausküche, die andere als Barküche mit freistehendem Tresen gestaltet,
- knapp 30 qm großer Wintergarten in der ehemaligen Tordurchfahrt mit großen komplett (Thermo-)verglasten 3-flügeligen Toren,
- Fußböden mit hochwertigen Fußbodenfliesen durchgehend diagonal gefliest, bzw. mit Laminat gestaltet,
- 2 große repräsentative Springbrunnen und diverse Spiegelwände,
- großes Wasserbett (2,20 x 2,00 m),
- komplett ausgestattet und möbliert.

Das Gebäude wurde aus einem historischen Getreidespeicher unter Erhaltung aller historischen Gestaltungselemente komplett neu aufgebaut mit bester Wärmedämmung auch innerhalb der einzelnen Etagen und Räume! Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wurden komplett neu installiert. Das Haus verfügt über eine eigene große Gasheiztherme mit außentemperaturgeführter Einzelsteuerung für jede Etage und ist sehr aufwendig gedämmt und verkleinert mit rustikalen Tonklinkern. Das Dach ist mit aufwendigen Dachgauben und Denkmalbibern aus Ton gedeckt (Kronendeckung), alle Dachrinnen, Gaubenanschlüsse und Abdeckbleche sind aus massivem Kupfer.

Telefon- und Internetanschluss sowie eine große SAT-Anlage (mit 8-fach Verteiler für alle Räume) sind vorhanden.

Zum Gebäude gehören ein überdachtes großes Freilager gemäß Punkt 4 und ein angrenzender großer Gartenbereich mit Terrasse, Grillkamin gemäß Punkt 5 und eigener Brunnenanlage gemäß Punkt 2.

2. Komfortables Landhaus:

Nur ca. 300 m vom Marktplatz entfernt, befindet sich in der Bahnhofstrasse in ruhiger Lage, auf dem angrenzenden, in sich abgeschlossenen 2ten Grundstück, ein norddeutsches Backsteinhaus (Bürgerhaus / Landhaus) mit einer bereits aus DDR-Zeiten denkmalgeschützten Vorderfront (Begründung: „eines der drei schönsten Gebäude der Stadt“). Dieses 2-geschossige Wohnhaus ist teilunterkellert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 185 qm (teilweise mit stimmungsvollen Dachschrägen) mit 3 vollständig vermieteten Wohneinheiten bestehend aus insgesamt 7 1/2 Zimmern, 1 Kammer, 2 Küchen und 1 Kitchenet, 3 Bädern (eines davon sehr repräsentativ mit ca. 20 qm Größe, Oberlicht und großem Podest, großer 460 l Wanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken), repräsentativer Wohndiele vollständig mit Holzpaneelen gestaltet (Grundrisse siehe Anlage 2 bis 4).

Das Haus ist vom Grundriss her sowohl geeignet als großes repräsentatives Einfamilien- bzw. Praxishaus, als auch als Renditeobjekt mit 3 separaten Wohneinheiten. Es verfügt über 3 vollständig abtrennbare Wohn- und/oder Nutzbereiche in 2 Etagen von denen das Erdgeschoss auch für Praxis- bzw. Kanzleiräume genutzt werden kann.

Darüber hinaus ist es auch als Renditeobjekt für die Vermietung (auch in Form von Ferien- oder Gästewohnungen) geeignet. Die aktuellen Mieteinnahmen aus den gegenwärtig voll vermieteten 3 Wohneinheiten belaufen sich auf **rund 11.000 € p. a.** für Kaltmiete zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten.

Zum Haus gehört ein Grundstück mit einer Fläche von 435 qm in Form eines herrlich begrünten, stimmungsvollen (Atrium-)Innenhofes mit

- großer vollständig überdachter Toreinfahrt/Garage,
- großem separatem Stallgebäude (u. a. für den Einbau einer Sauna optimal),
- großer Terrasse mit halbrunder, begrünter Pergola,
- überdachter rustikaler Galerie,
- antikem Wasserbrunnen (ca. 8 m tief) mit eigener Hauswasseranlage,
- Biopflaster belegten Wegen im grünen Hofgarten,
- antiken Klinkermauern zu den (uneinsehbaren) Nachbargrundstücken,
- Hochbeetanlage,
- Außenlaternen und Kandelaber sowie
- vollständiger Bepflanzung und Begrünung.

Das Haus wurde im Zeitraum von 1997 bis 2000 vollständig z. T. denkmalgerecht saniert („Beispiel einer vorbildlichen denkmalgerechten Sanierung“). Dabei wurden die vorderen Bogenfenster, die Fensterläden und die Haustür, das Dach aus gebürsteten Denkmalbibern in Kronendeckung mit Fledermausdachgaube und Kupferdachrinnen vollständig denkmalgerecht erneuert, sämtliche übrigen Fenster sowie Außen- und Innentüren, die Zentralheizungsanlage mit Gastherme, alle Wasser-, Gas- und Elektroleitungen, Bäder, Küchen wurden vollständig erneuert. 2006 wurde das Haus nochmals renoviert (Teppichfußböden, Maler, Gardinen usw.). Telefon- (ISDN) und Internetanschluss (DSL) sowie große digitale SAT-Anlage (mit 6-fach-Verteiler für alle Räume) sind vorhanden.

3. Büro-, Praxis- oder Einliegerwohnungsgebäude:

Als Anbau am Wohngebäude gem. Punkt 1 befindet sich ein Büro- bzw. Praxisgebäude- (Neubau unter Erhaltung der historischen Stützbalkenstruktur) mit einer Nutzfläche von ca. 65 qm plus Obergeschoss (mit Dachschrägen als Archiv geeignet). Es verfügt über

- zwei ca. 24 qm große Büro-, Praxis- oder Wohnräume,
- Flur- und Empfangsbereich,
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss,
- einfache Küche (Grundriss siehe Anlage 8),
- großes Archiv (ca. 70 qm) im Obergeschoss.

Alles mit aufwendig sanierter historischer Balkenstruktur. Das Gebäude kann auch als komplette 2-Zimmer-Einliegerwohnung genutzt werden kann.

Das Gebäude wurde 2001 als Neubau errichtet. Es verfügt über eine eigene Gasheiztherme für die Raumheizung, exzellente Wärmedämmung sowie Holzspaltenfenster und -haustür. Es ist komplett verklinkert. Das Dach ist mit Denkmalbibern aus Ton belegt, die Dachrinnen und alle Abdeckungen sind aus massivem Kupfer.

Telefonanlage (ISDN), Internetanschluss (DSL) und TV-Anschluss sind vorhanden.

Das Gebäude wurde im Sommer 2007 nochmals komplett renoviert.

4. Überdachtes Freilager/Carport:

Als Fortsetzung des Büro- bzw. Praxisgebäudes schließt sich ein großes (ca. 80 qm) teilmassives überdachtes Freilager an. Es kann als Carport für 6 Pkw und/bzw. als Freilager

für Fahrräder, Leitern und Gartengeräte genutzt werden. Außer den 6 großen Lagerboxen befindet sich im Lager ein abgeschlossener Hauswirtschaftsraum.

Das Freilager ist neu mit Denkmalbibern aus Ton gedeckt worden. Die Dachrinnen sind aus Kupfer. Alle Elektroleitungen (einschließlich 380 V Dreiphasenstrom) wurden neu verlegt.

Das Lager kann mit geringem Aufwand auch für einen Gewerbebetrieb individuell ausgebaut werden. Hierzu ist lediglich eine ca. 17 m lange, vordere Abschlusswand individuell zu erstellen..

5. Begrünte Freifläche:

Außer den o.g. Gebäuden gemäß Punkt 1 bis 4 verfügt das Grundstück über eine begrünte Gartenanlage mit

- Hochbeetterrasse
- Außenkamin mit Grilleinsatz
- Obstbäumen
- Außenlaternen und –kandelabern

Das gepflegte Grundstück ist komplett neu eingezäunt mit einem 2,05 m hohen verzinkten Massivzaun mit Übersteigschutz und schmiedeeisernem 2-flügeligen Tor (LKW-Breite) und separater Eingangspforte.

Das Gesamtgrundstück bietet sowohl für einen Arzt, Anwalt oder Freiberufler, als auch für einen Handwerks- oder Gewerbebetrieb optimale Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten sowie für Freizeitaktivitäten. Es befindet sich einerseits zentral innerhalb der Stadt nur ca. 300 m vom Marktplatz und Stadtzentrum entfernt und andererseits in absolut ruhiger zurückgesetzter Lage im Grünen. Zum Wasser und den übrigen Freizeitaktivitäten sind es maximal 5 Gehminuten.

Es wird ein Gesamtverkauf des aus 3 Gebäuden bestehenden Immobilienobjektes mit insgesamt ca. 540 qm Wohnfläche gemäß Punkt 1 bis 5 angestrebt.

VB: Auf Anfrage

Möglich ist auch ein Teilverkauf des Speicherwohnhauses (Pkt 1) mit oder ohne Büroanbau (Pkt. 3) bzw. des Landhauses (Pkt. 2) allein, da es sich um abgegrenzte separate Grundstücke handelt.

Gegebenenfalls ist auch eine langfristige Vermietung des exklusiven Speichergebäudes gemäß Punkt 1 möglich.

Kaltpmietpreis: 1.225,00 €

Bootshaus für Motor- oder Segelboot:

Nur ca. 5 Gehminuten vom Wohn- und Geschäftsgrundstück entfernt, befindet sich ein neu aufgebautes Bootshaus aus Holz auf Edelstahlpfählen mit eigener Slipanlage zum Heben des Bootes. Das Bootshaus befindet sich am Peene-Kanal inmitten einer gepflegten Bootshausanlage ca. 150 m vom zentral gelegenen Jachthafen Neukalen entfernt.

Das Bootshaus kann gegebenenfalls gemeinsam mit dem Gesamtobjekt erworben oder in Verbindung mit der Vermietung des Speichergebäudes gemietet werden.