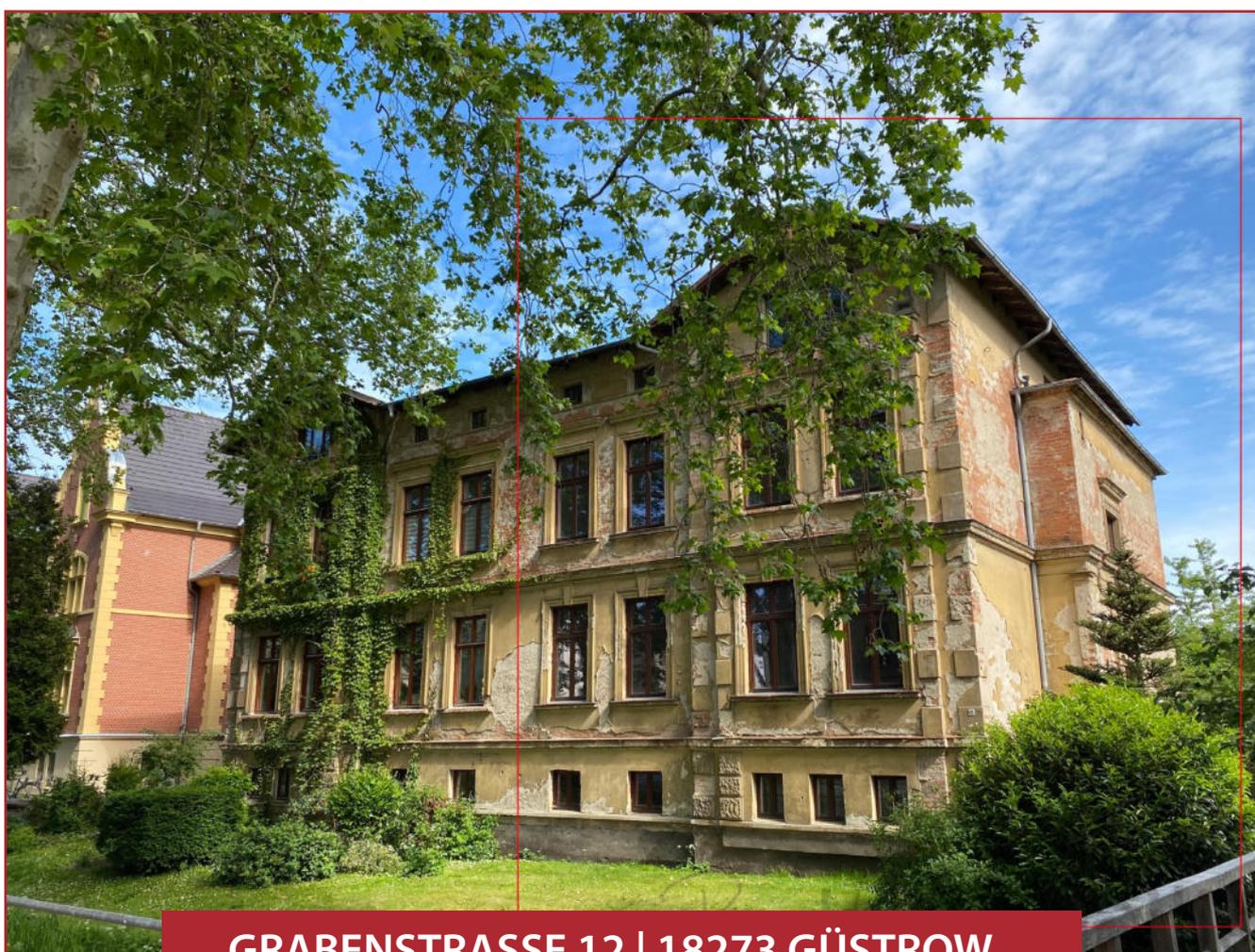

EXPOSÉ

DOPPELHAUSHÄLFTE | STADTVILLA
3 WOHNHEIMTEITEN | VIEL POTENZIAL
GUTE WOHNLAGI - GRABENSTRASSE / STAHLHOF!



GRABENSTRASSE 12 | 18273 GÜSTROW

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM OBJEKT

BUNDESLAND

MECKLENBURG-VORPOMMERN

ORT

GÜSTROW

ORTS- ODER STADTTTEIL

ZENTRUMSNAH

WIRTSCHAFTSART

MEHRFAMILIENHAUS

KOMPLETTE
OBJEKTANSCHRIFT
GEMARKUNG

**18273 GÜSTROW
GRABENSTRASSE 12
GÜSTROW**

FLUR

13

FLURSTÜCK

10

BLATTNUMMER

1213

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

695 QM

ALLGEMEINE OBJEKTbeschreibung

TEIL I

OBJEKTART

WOHNGEBÄUDE | DOPPELHAUS

BAUSTIL

-

BAUART

MASSIVBAUWEISE

BAUJAHR

1899

SANIERT

1992 | 2014

ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

TEIL II

LETZTE MODERNISIERUNG
AUSSTATTUNG

2002 DACH BITUMIERT | 2010 FENSTER IM KG

LETZTE MODERNISIERUNG
HAUSTECHNIK

**1992 ERNEUERUNG DER HEIZUNGSANLAGE
2010 HEIZUNGSKELLER**



CIRCA-ANGABEN IN QUADRATMETER

GESAMTNUTZFLÄCHE

KUMULIERTE SUMME ALLER VERMIETBAREN FLÄCHE EINSCHLISSLICH WOHN- UND GEWERBEFLÄCHE

462

BRUTTO

WOHNFLÄCHE

KUMULIERTE SUMME ALLER ZU WOHNZWECKEN DIENENDEN RÄUME EINSCHLISSLICH BÄDER, KÜCHEN,
FLURE, BALKONE/TERRASEN (1:1)

307

GEWERBEFLÄCHE

KUMULIERTE SUMME ALLER ZU GEWERBLICHEN NUTZUNG DIENENDEN FLÄCHEN EINSCHLISSLICH
FLURE, SOZIALBEREICHE, TOILETTENANLAGEN, ARCHIVE ETC.

28

ALLGEMEINE ORTSBESCHREIBUNG



Mitten im Städtedreieck Schwerin-Rostock-Neubrandenburg liegt die Barlachstadt Güstrow. Mit ca. 29.000 Einwohner ist sie die siebtgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und Kreisstadt des Landkreises Rostock. Die Stadt ist Sitz des Amtes Güstrow-Land, dem 14 Gemeinden angehören, selbst aber amtsfrei. Sie ist eines der 18 Mittelzentren des Landes und führt seit 2006 offiziell den Namenszusatz Barlachstadt. Sie weiß um ihre kulturelle Bedeutung und pflegt diese Tradition. Das fängt bei der Veranstaltung von Konzerten im Festsaal des Schlosses an und hört bei der bedeutenden Güstrower Musikschule, dem Stadtmuseum und der großen Stadt- und Kreisbibliothek noch längst nicht auf. Um die Sanierung des architektonisch besonders wertvollen Stadtkerns kümmern sich heute die Denkmalpfleger.

Das Naherholungsgebiet Barlachweg ist für Wanderungen und Fahrradtouren hervorragend geeignet. Auf romantischen Wegen stehen verträumte Steghäuschen, im Landschaftschutzgebiet haben sich viele Wasservögel ein Brutareal eingerichtet. Auch zu dem ehemaligen Atelierhaus des Künstlers und Dichters Ernst Barlach, einem berühmten Sohn der Stadt, führt ein Wanderweg. Zum Güstrower Inselsee, mit seiner schönen und naturbelassenen Badelandschaft, sind es ebenfalls nur wenige Wander- oder Fahrradminuten.

Die Hansestädte Wismar (45 min), Rostock (45 min), Lübeck (90 min.) oder Hamburg (120 min) sind über die A19/A 20 gut zu erreichen. Die Kreisstadt Güstrow mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur ist nur ca. 10 Autominuten von den Autobahnabfahrten Kritzkow-Laage, Güstrow-Süd und Plaaz entfernt. So sind Sport, Kultur und Shoppen kein Problem. Oder doch lieber der Ostseestrand? In 45 Fahrminuten liegen Sie am malerischen Strand von Warnemünde. Für Kinder ein Paradies. Baden, Segeln, Surfen oder Angelfahrten sind hier beliebte Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Gute Voraussetzungen für jeden naturbewussten Menschen oder den gestressten Großstädter.

OBJEKTBESCHREIBUNG



Stadtvilla, 3-geschossige Doppelhaushälfte mit Vollkeller, kleiner Gewerbeinheit und Gartengrundstück. Die Gesamtnutzfläche unterteilt sich in Kellergeschoss (116 qm), Hochparterre (118 qm), 1. Obergeschoss (117 qm) und Dachgeschoss (110 qm). Die Wohneinheit in HP verfügt über 4 Zimmer, Vollbad, Küche, Veranda und Kaminofen (2001). Der original erhaltenen Dielenboden (Pitch Pine) befindet sich in einem guten Zustand. Im 1. Obergeschoss steht eine weitere Etagenwohnung mit rd. 117 qm Wohnfläche (3 Zimmer), großer Küche, Vollbad und HWR zur Verfügung. Funktionstüchtige Öfen, Flügeltüren und Holzdielen zählen zu den Highlites dieser Wohnung. Das Dachgeschoss ist derzeit in Wohnraum (72 qm) und ausbaubarer Fläche (rd. 39 qm) unterteilt. Sämtliche Wohnungen sind grundsätzlich im aktuellen Zustand vermietbar, um eine zeitgemäße und attraktive Mietfläche bereitstellen zu können, sollten Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ins Kalkül gezogen werden. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren, sind Bäder gefliest, Wasser- und Gasanschlüsse, sowie die Fenster in den beiden Wohnetagen (außer DG) erneuert worden. Das Grundstück ist über eine öffentliche Holzbrücke (Bleicherstraße) und der Grabenstraße zugänglich.

Fazit:

Das Wohngebäude, als Doppelhaus gebaut, ist wirtschaftlich voneinander getrennt. Zum Verkauf steht lediglich die straßenseitig rechte Gebäudehälfte. Die moderne Heiztechnik (1992) befindet sich im Keller. Erdgas, Brennwertkessel 48 kw, 300 l Warmwasserspeicher mit Wärmepumpe für den Sommerbetrieb. Das Bitumendach ist als Flachdach konstruiert und wurde 2002 erneuert. Auf dem rückseitigen Grundstück befinden sich ein Doppelcarport und weitere Pkw-Stellflächen.

LAGEBESCHREIBUNG



Die in der Liste der Baudenkmale eingetragene Stadtvilla ist innerörtlich, in Zentrumsnähe gelegen. Die Umgebung ist überwiegend von Mehrfamilienwohnhäusern in offener Wohnhausbebauung geprägt und durch das Bauvorhaben „Stahlhof“ für Kapitalanleger von erhöhtem Interesse. Die Gebäudelage ist unter Ortskundigen als gefragte und gute Wohnlage bekannt. Das Stadtzentrum ist fußläufig zu erreichen.

Güstrow ist mit rund 30.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und Kreisstadt des Landkreises Rostock. Die Umgebung ist überwiegend von Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Wohnhausbebauung geprägt. Die Gebäudelage ist unter Ortskundigen als gefragte und gute Wohnlage bekannt. Im Herzen Mecklenburgs gelegen, eingebettet in eine reizvolle Fluss- und Seenlandschaft hat Güstrow im Laufe der Jahrhunderte eine Reihe von Beinamen erhalten - Residenzstadt, Paris des Nordens, umweltgerechte Stadt, Barlachstadt - welche von der kulturhistorischen Bedeutung und einer wechselvollen Geschichte der Stadt künden. Die Barlachstadt Güstrow ist mit Museen, Theater und Galerien nicht nur eine Kulturstadt, sondern hat sich im letzten Jahrzehnt auch zu einer umweltgerechten Stadt entwickelt.

ANSICHTEN OST | NORDOST



OST



NORDOST

GRUNDSTÜCK



NORDWEST



NORD

ANSICHTEN NORD | SÜD



NORD



SÜD

INTERIEUR WOHNUNGEN ALLGEMEIN



1. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

INTERIEUR ALLGEMEIN



KÜCHE 1. OG



TREPPENHAUS

INTERIEUR ALLGEMEIN DACHBODEN



DACHBODEN



DACHBODEN

EXTERIEUR ALLGEMEIN VERANDA



VERANDA



VERANDA

ALLGEMEINES / COURTAGE

COURTAGEPASSUS

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Sie ist zu gleichen Teilen von KÄUFER und VERKÄUFER zu tragen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. BUSCH-IMMOBILIEN, Güstrow und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

Allgemeine Geschäftsbedingungen Fa. Busch-Immobilien

1. Durch Erteilung des Auftrages erklärt sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass unsere Tätigkeit in Anspruch genommen wird.
3. Die Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.
4. Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen – soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar – vertraulich behandeln.
5. Der Auftraggeber verpflichtet sich, unsere sämtlichen Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen, oder auch nur der Adresse, und gelangt der Dritte dadurch zu einem Geschäftsabschluss oder sonstigem wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits eines Schadensnachweises bedarf.
6. Vorbehaltlich deren Zustimmung, geben wir auf Anfrage die Namen der jeweiligen Eigentümer bekannt.
7. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner (Eigentümer bzw. Interessent) darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.
8. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort zu erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns umgehend bekanntzugeben.
9. Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.
10. Bei Alleinaufträgen ist eine etwaige frühere Objektkenntnis des Auftraggebers (Interessenten) unbeachtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß diesen Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.
11. Wir sind berechtigt, auch für den jeweiligen Vertragspartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.
12. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Für alle zukünftig von uns nachgewiesenen Objekte gelten die gleichen Bedingungen.
13. Entstehung des Provisionsanspruches:
Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision am Tage des Vertragsabschlusses verdient, fällig und zahlbar.
Sofern für Objekte keine expliziten Provisionshöhen vereinbart wurde, gelten folgende Provisionsätze:
A.) Bei Kaufverträgen:
Im Inland 6 % vom notariell beurkundeten Kaufvertrag (bei einem Objektwert unter EUR 50.000,00 beträgt die Mindestprovision EUR 1.500,00(3%)).
B.) Bei Miet-/Pachtverträgen jeweils bezogen auf die Nettomiete:
Im privaten Bereich zwei Monatsmieten; im gewerblichen Bereich drei Monatsmieten. Im Übrigen gelten die ortsüblichen Provisionsätze.
14. Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer zusätzlich fällig (nicht bei Auslandsgeschäften).
15. Gelingt dem Verkäufer eine Erhöhung des ursprünglichen oder von uns niedriger ausgehandelten Kaufpreises, so errechnet sich die vorgenannte prozentuale Vergütung aus dem letzten Kaufpreis. Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn wenigstens ein demselben wirtschaftlichen Zweck dienendes Geschäft zustande kommt und dadurch der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt wird. Dies gilt vor allem dann, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objektes in der Zwangsversteigerung erfolgt oder wenn z. B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird. Der volle Gebührenanspruch entsteht auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge durch uns. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des ersten von uns vermittelten Vertrages weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiter erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.
16. Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerte oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.
17. Kommt bei Auslandsgeschäften ein nicht notarieller Vor- oder Hauptvertrag (Kaufversprechen oder Kaufvertrag) zustande, so ist die Provision bereits am Tage dieses Vertragsabschlusses zahlbar.
18. Bei verbindlichen, notariellen Kauf- bzw. Verkaufsangeboten ist die volle Provision ebenfalls sofort fällig.
19. Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich.
20. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die Angebote sind freibleibend, da wir keine Gewähr für einen eventuellen Zwischenverkauf übernehmen können. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit. Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen, so ist für alle sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten München Gerichtsstand. Der gleiche Gerichtsstand gilt, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder nach Vertragsabschluss seinen gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt, soweit im internationalen Gerichtsabkommen nichts anderes geregelt ist.