



NUTZFLÄCHE 460 qm | 2 VOLLGESCHOSSE | KP 420.000,- EUR

STADTVILLA MIT 3 WOHN EINHEITEN UND VIEL POTENZIAL GUTE WOHN LAGE - GRABENSTRASSE / STAHLHOF!

<p>Objektart Ortsangabe Objektadresse</p>	<p>Stadtvilla (Doppelhaus) 18273 Güstrow Grabenstraße 12</p>	<p>Die in der Liste der Baudenkmäler eingetragene Stadtvilla ist innerörtlich, in Zentrumsnähe gelegen. Sie ist seit 1931 in Familienbesitz und wurde bis dato auch selbst genutzt. 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.</p>
<p>Baujahr Teilsaniert Bauweise Fassade Heizungsart wstl. Energieträger Objektzustand</p>	<p>1899 1992 2014 massiv Zementputz ZH mit Wärmepumpe Erdgas E Sanierungsbedürftig</p>	<p>Stadtvilla, 3-geschossige Doppelhaushälfte mit Vollkeller, kleiner Gewerbeeinheit 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, überdachte Veranda (rd. 10 qm) mit Treppenniedergang in den Garten 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.</p>
<p>Anzahl vermietbare Einheiten</p>	<p>Wohnungen: 3 Gewerbe: 1</p>	<p>Das Wohngebäude, als Doppelhaus gebaut, ist wirtschaftlich voneinander getrennt. Zum Verkauf steht lediglich die straßenseitig rechts gelegene Gebäudehälfte. Die moderne Heiztechnik (2010) 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. Sämtliche Fenster im Kellergeschoss wurden 2014 erneuert, Haustür in 2014 aufgearbeitet. Auf dem rückseitigen Grundstück befinden sich ein Doppelcarport und weitere Pkw-Stellflächen.</p>
<p>Wohnfläche Ausbaubare Fläche Nutzfläche gesamt Grundstücksgröße</p>	<p>307 qm 39 qm 462 qm 695 qm</p>	
<p>Energiebedarf</p>	<p>172,4 kWh/(m²*a)</p>	
<p>Kaufpreis</p>	<p>420.000,- EUR</p>	

Nachnotarieller Beurkundung ist eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 7,14% zu zahlen! Die Höhe der Provision richtet sich nach dem ausgehandelten Kaufpreis inkl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer. Sie ist vom KÄUFER und VERKÄUFER zu gleichen Teilen zu entrichten!