

Plau am See

## Charmante Villa, Unikat in exklusiver und begehrter Lage unweit des Sees

**CODICE OGGETTO: 25411016**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.009 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25411016               |
| Superficie netta    | ca. 176 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1920                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport            |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 480.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                          |

CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 203.50 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.03.2034    | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1920                |



CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

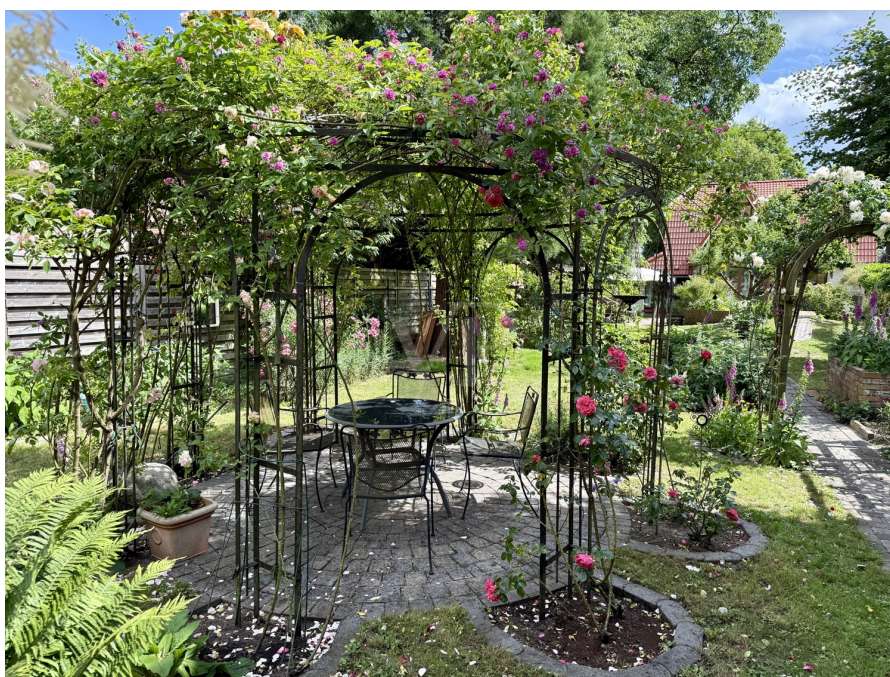
## La proprietà





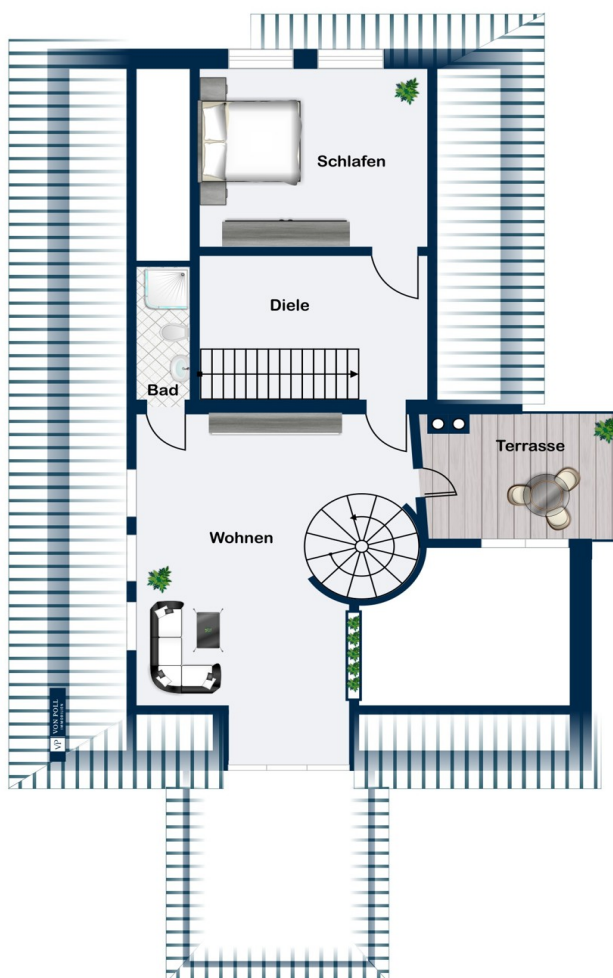
CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See

## Una prima impressione

Die moderne Villa befindet sich in einer der exklusivsten und eindrucksvollsten Wohngegenden von Plau am See. Das Grundstück ist nur wenige Meter vom Ufer des Plauer See's entfernt.

Das gepflegte Anwesen wurde vermutlich um 1920 erbaut und im Jahr 1995 aufwendig kernsaniert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde die Immobilie mit einer Vielzahl an technischen Feinessen opulent erweitert. Auf zwei Ebenen, zuzüglich eines teilweise ausgebauten Kellers, erstrecken sich heute rund 175 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche.

Im Erdgeschoss betreten Sie den historischen Eingangsbereich über eine geräumige Diele, die mit einer zusätzlichen Feuerstätte ausgestattet ist. Von hier aus werden Sie in fast alle Räume geleitet. Den lichtdurchfluteten und einladenden Wohn- und Essbereich, samt Galerie, schmückt ein zusätzlicher mondäner Kamin. Der angrenzende helle Wintergarten lädt zum Verweilen ein. Dank der offenen Gestaltung können Sie auch hier die wohlige Wärme des Kamins genießen.

Die gartenseitig gelegene Küche bietet mit rund 15 Quadratmetern ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ihre Kinder nächtigen in den beiden vorhandenen Schlafzimmern, alternativ ließen sich diese Räumlichkeiten auch als Büro oder Hobbyraum nutzen - Sie entscheiden. Selbstverständlich verfügt diese Etage über ein voll ausgestattetes Bad, nebst Eckbadewanne und separater Dusche.

Über die historische Treppe gelangen Sie in das ausgebaute Obergeschoss, das derzeit das Master-Schlafzimmer sowie eine offene Galerie umfasst. Dank ihrer Größe eignet sich die Galerie hervorragend als zusätzliches Wohnzimmer, Arbeitsbereich oder Atelier. Die offene Gestaltung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und für ein angenehmes Raumgefühl. Ein weiteres Duschbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Als besonderes Highlight ist in der Loggia ein Außenkamin integriert. Genießen Sie auch hier die wohlige Wärme und entspannte Stunden mit Blick ins Freie.

Das Anwesen ist teilweise unterkellert. Ein beheizter Hauswirtschaftsraum ist obligatorisch.

Selbstverständlich wurden im gesamten Objekt auch hochwertige Materialien verbaut. In zahlreichen Zimmern wurde Parkett als zentrales Gestaltungselement verlegt. Es lässt das Gesamtensemble besonders harmonisch und edel anmuten. Darüber hinaus sei beispielhaft Kupfer erwähnt, das für Blecharbeiten im Außenbereich verwendet wurde. Dank vorhandener Anschlüsse sind Außenbeleuchtungen sowie Wasserinstallationen problemlos realisierbar.



Das ästhetisch angelegte und liebevoll gepflegte Grundstück bietet Ihnen eine Vielzahl von Erholungsmöglichkeiten. Entspannen Sie beispielsweise auf der Terrasse im parkähnlichen Garten oder genießen Sie die Ruhe Ihres neuen Domizils – Sie werden es genießen!

Ihr Auto parken Sie bequem im Doppelcarport, ihre Gartengeräte finden im zugehörigen Gartenhäuschen Platz.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden.

Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gern stellen wir Ihnen diese schöne Villa im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See**

## Tutto sulla posizione

Der Luftkurort Plau am See, OT Seeluster Bucht, befindet sich an der Westseite des gleichnamigen Plauer Sees, inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte. Der Plauer See ist mit fast 39 km<sup>2</sup> Wasserfläche der Drittgrößte in Mecklenburg-Vorpommern. Plau besticht durch seine malerische Altstadt, mit kleinen verwinkelten Gassen und historischen Bauwerken. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Krankenhaus sowie eine renommierte Kurklinik sind vor Ort gegeben.

Durch Plau fließt idyllisch die Elde, sie ist Teil der Müritz-Elde-Wasserstraße. Somit sind Städte wie Berlin und Hamburg aber auch die Ostsee auf dem Wasserweg gut erreichbar. Über die Autobahnen A19 und A24 sind Sie in nur rund zwei Stunden in den Metropolen und an der Ostsee sogar in weniger als Einer.

In ruhiger und beliebter Ortslage, nur wenige Meter vom Ufer des Plauer Sees entfernt, befindet sich Ihre neue Immobilie, nahe dem Luftkurort Plau am See. Diverse umliegende Rückzugsorte laden zum ausgiebigen Baden und Erholen ein, Sie werden es genießen.



**CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 203.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**CODICE OGGETTO: 25411016 - 19395 Plau am See**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Sieg

---

Lange Straße 8, 17192 Waren (Müritz)

**Tel.:** +49 3991-779 52 13

**E-Mail:** [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)