

Etagenwohnung in Graal-Müritz

**Seniorengerechte 3 Zimmer Wohnung
mit 2 Balkonen & TG-Stellplatz in
Toplage von Graal-Müritz**



Objekt-Nr. 5744#AC9eIf

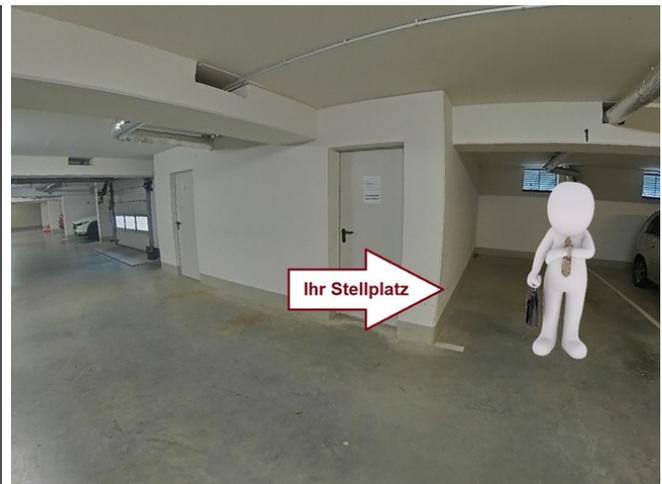
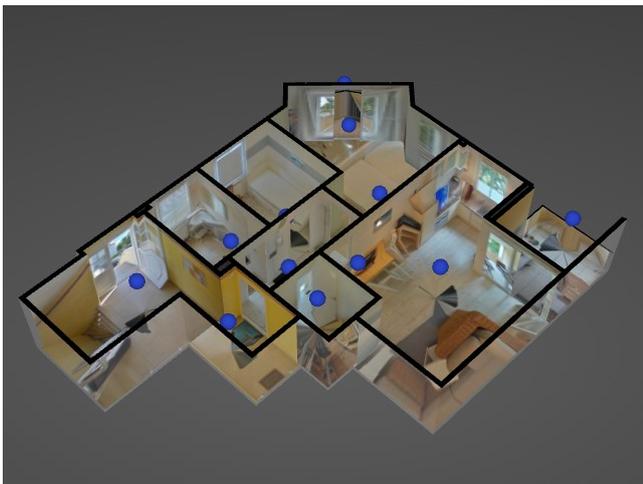
Etagenwohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Büchel Immobilien MV
Telefon: 0381 77081771
Mobil: 0178 5234312

18181 Graal-Müritz
Mecklenburg-Vorpommern

Baujahr	2010	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	205 €	Garagen	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus Diskretionsgründen handelt es sich bei dem öffentlichen Exposé in den Portalen um eine Kurzversion. Die ausführliche Version mit allen Unterlagen, Bildern, Grundrissen und einer 360°-Objektbesichtigung erhalten Sie nach einer qualifizierten Anfrage über das jeweilige Kontaktformular per E-Mail.

Es war einmal, an der zauberhaften Küste der Ostsee, ein verborgenes Juwel, das nur darauf wartete, entdeckt zu werden. Diese helle und liebevoll eingerichtete Wohnung bot weit mehr als nur ein Zuhause – sie versprach einen Ort der Freude und Entspannung, an dem Urlaub und Alltag zu einem wahren Märchen verschmolzen.

Betritt man diesen wundervollen Rückzugsort, so empfängt einen ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der im goldenen Licht des Tages erstrahlt. Bodentiefe Fenster lassen die Sonnenstrahlen herein, die den Raum mit Wärme und Geborgenheit erfüllen. Hier versammeln sich Familie und Freunde, um gemeinsame Momente zu genießen – sei es beim gemütlichen Abendessen oder bei Gesprächen, die die Seele erfreuen. Die moderne, offene Küche, ausgestattet mit allem, was das Herz begehrt, wartet nur darauf, dass hier neue kulinarische Abenteuer beginnen.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige und überdachte Balkon, der zum Verweilen einlädt. Hier können Sie den Duft des Meeres in der Luft spüren und den fernen Klang der Wellen lauschen, während Sie in einem Buch versinken oder einfach nur die Gedanken treiben lassen. Zwei gemütliche Schlafzimmer, sorgen für friedliche Nächte und süße Träume. Das größere der beiden Zimmer verwöhnt Sie mit einem eigenen Balkon, von dem aus Sie den Blick schweifen lassen können.

Ein modernes Duschbad, ebenso wie ein praktischer Abstellraum, stehen bereit, um den Alltag zu erleichtern und den Komfort perfekt abzurunden. Doch der wahre Zauber dieser Wohnung liegt in ihrer Nähe zur unberührten Natur. Der Küstenwald, der Ostseeradweg und die endlosen weißen Sandstrände – alles nur einen Steinwurf entfernt – machen diesen Ort zu einem Paradies für Erholungssuchende und Abenteuerer gleichermaßen.

Und als ob das noch nicht genug wäre, bietet die Wohnung auch einen sicheren Tiefgaragenplatz, der Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter schützt, während Sie die Schönheit der Umgebung genießen. Ein Fahrradraum ist ebenso vorhanden. Mit einer voll ausgestatteten Küche, einem Flachbild-TV mit Satellitenkanälen und allem modernen Komfort, den man sich wünschen kann, ist diese Wohnung der perfekte Ort, um die Zeit zu vergessen und neue Energie zu tanken.

Diese Wohnung ist ein wahres Kleinod, das sich sowohl als Ferienrefugium, Zweit- oder Hauptwohnsitz eignet. Ein Ort, an dem die Hektik des Alltags fern bleibt und wo man sich wie in einem Märchen fühlen darf – voller Wohlgefühl, Ruhe und Naturschönheit.

Lassen Sie sich verzaubern und entdecken Sie diesen wunderbaren Ort, der bereit ist, Ihre ganz persönliche Geschichte zu beherbergen. Ein wahrer Schatz, der darauf wartet, von Ihnen gehoben zu werden.

Ausstattung

Sie haben tatsächlich weiteres Interesse und möchten diese märchenhafte Immobilie wirklich besichtigen? Oder soll ich Ihnen das vielleicht doch noch ausreden? Bevor Sie sich auf den Weg machen, sollten Sie sich jedoch einige sehr wichtige Fragen stellen:

+ Möchte ich wirklich in eine zauberhafte Oase der Ruhe ziehen und komme ich überhaupt mit dieser fast unerträglichen Entspannung klar?

- + Mag ich es tatsächlich, wenn mich freundliche Nachbarn morgens grüßen und – kaum zu glauben – das auch noch mit einem Lächeln und ganz ungezwungen mit Du?
- + Kann ich mit der großen Gefahr leben, dass ich hier mein Leben völlig entschleunige und plötzlich Zeit finde, die ich vorher nie hatte?
- + Komme ich wirklich mit der traumhaften Natur zurecht, wo der Küstenwald und ruhige Wanderwege mich ständig zu erholsamen Spaziergängen verführen könnten?
- + Werde ich das tägliche Parkplatzsuchen und den Großstadtstress nicht irgendwann schmerzlich vermissen, wenn ich hier gemütlich in die Tiefgarage fahre?
- + Warum sprüht dort eigentlich niemand Graffiti an die Wände – oder soll ich das jetzt etwa selbst machen? (bitte nicht ernsthaft in Erwägung ziehen!)

Sie sehen also, dies ist eine wirklich tiefgreifende Entscheidung, die gut überlegt sein will 🏠

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt nach DIN 277 = 73,52 m². Nach Berechnung gem. der aktuell geltenden WoFIV beträgt die Wohnfläche 66,95 m².

Zur Übersicht: Diele = 4,14 m² | Wohn/Essbereich = 25,36 m² | Schlafen 1 = 19,10 m² | Schlafen 2 = 7,40 m² | Bad = 5,3 m² | Abstellraum = 3,46 m² | Balkon zu ¼ = 0,58 (2,33 m²) und Terrasse zu ¼ = 1,61 m² (6,43 m²). Gesamt also 66,95 m²

Hinweis: Beachten Sie bitte, dass der beiliegende neuere Grundriss und deren Maße mithilfe von Photogrammetrie durch eine KI

aus der virtuellen Tour erstellt wurde und wir für deren Genauigkeit keine Garantie übernehmen können. Die hier angeführte Flächen stammen jedoch aus der Architektenzeichnung.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der begehrten Gemeinde Graal-Müritz an der Ostseeküste, in einer der begehrtesten Urlaubsregionen in Mecklenburg-Vorpommerns. Graal-Müritz, das als staatlich anerkannter Seeheilbad gilt, erstreckt sich über fünf Kilometer entlang der Küste und bietet eine einzigartige Kombination aus Ostseestrand und den angrenzenden Wäldern der Rostocker Heide.

Makrolage: Graal-Müritz liegt etwa 20 Kilometer nordöstlich von Rostock und ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A19 ist in etwa 30 Autominuten erreichbar, und auch die B105 bietet eine schnelle Verbindung zur Region. Durch die Bahnstrecke, die direkt nach Rostock führt, ist Graal-Müritz auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Der Flughafen Rostock-Laage liegt etwa 50 Kilometer entfernt.

Mikrolage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, nur wenige Gehminuten (600 Meter) vom feinsandigen Ostseestrand entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ferienwohnungen und Wohnhäusern. Die Straße selbst zeichnet sich durch eine entspannte Atmosphäre aus, und gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe erreichbar. Auch die Infrastruktur für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken, ist gut ausgeprägt.

Naturlandschaft und Erholung: Die Lage der Wohnung bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Naturliebhaber. Die direkte Nähe zur Ostsee und zum kilometerlangen Sandstrand lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder einem entspannten Tag am Meer ein. Die Rostocker Heide,

eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Norddeutschlands, ist ideal für ausgedehnte Wanderungen und Radtouren geeignet. Die gesunde Seeluft und die reizvolle Natur machen Graal-Müritz zu einem idealen Ort für Erholung und Entspannung.

Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten: Graal-Müritz bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten:

+++Seebrücke Graal-Müritz: Die 350 Meter lange Seebrücke ist das Wahrzeichen der Gemeinde und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee. Sie ist ein beliebter Ort für Spaziergänge und Sonnenuntergänge.

+++Rhododendronpark: Der Rhododendronpark in Graal-Müritz ist einer der größten in Deutschland. Auf 4,5 Hektar Fläche blühen hier im Frühjahr Tausende von Rhododendren und Azaleen. Der Park ist ein Naturerlebnis und zieht jedes Jahr viele Besucher an.

+++Aquadrom: Ein modernes Freizeit- und Erlebnisbad direkt am Strand, das sowohl Innen- als auch Außenbecken bietet. Es ist perfekt für Familien und Wellnessliebhaber.

+++Ostseestrand Graal-Müritz: Der breite Sandstrand bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Strandkörbe, Volleyballplätze, sowie kinderfreundliche Abschnitte.

+++Heimatmuseum Graal-Müritz: Hier erfahren Besucher mehr über die Geschichte der Region und das Leben der Fischer und Seefahrer an der Ostseeküste.

Fazit: Die Wohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage, direkter Nähe zur Ostsee und hervorragender Infrastruktur. Graal-Müritz überzeugt nicht nur durch seine naturschöne Umgebung, sondern auch durch die zahlreichen Freizeitangebote und Sehenswürdigkeiten, die das ganze Jahr über für Abwechslung sorgen. Egal, ob als Ferienwohnung oder als dauerhafter Wohnsitz, diese Immobilie ist der perfekte Ausgangspunkt, um die Schönheit der Ostseeküste in vollen Zügen zu genießen.

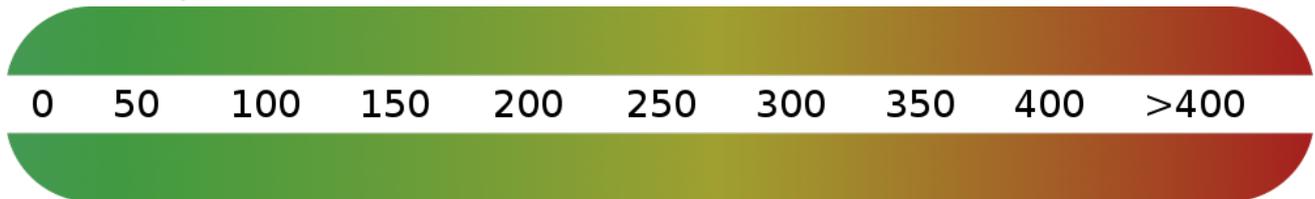
Courtage

3%

Hinweis: 3% Käufer-Provision, inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	70,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

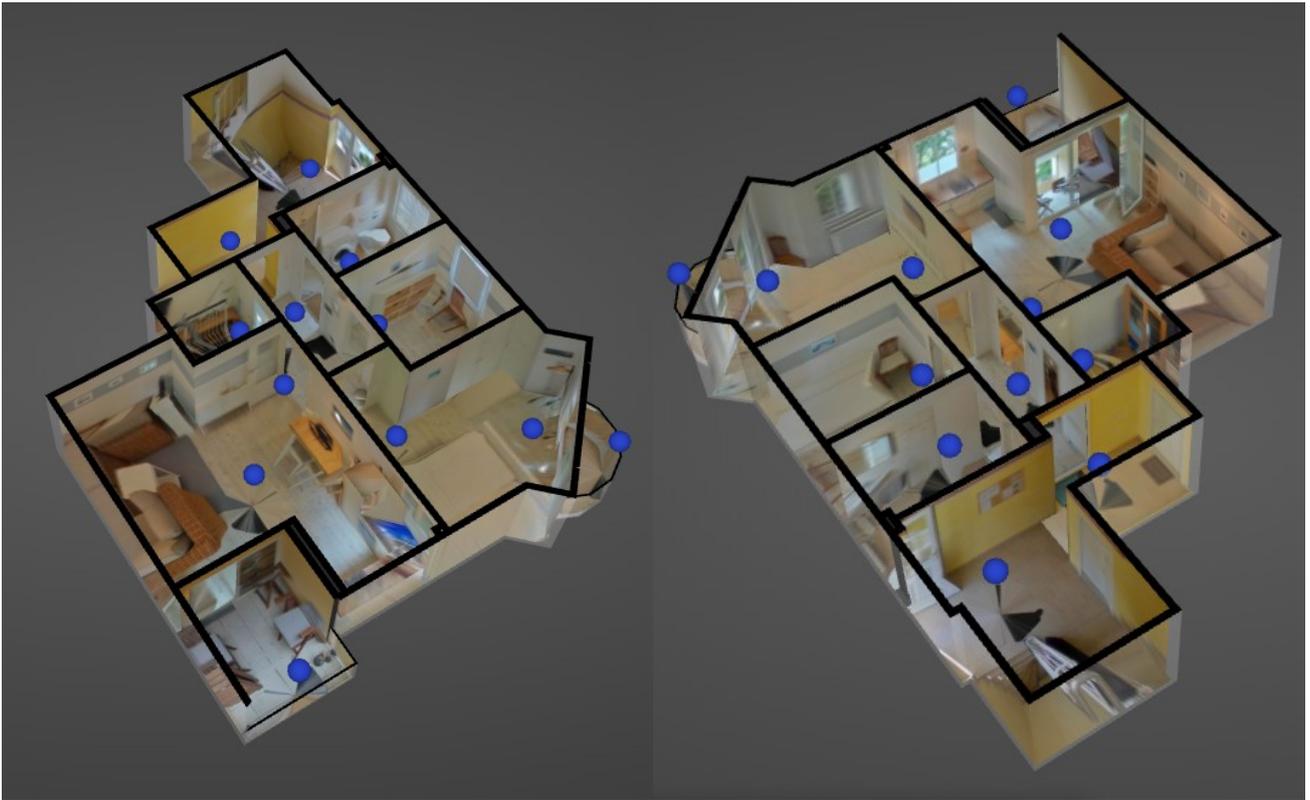


Exposé - Galerie



30 Strandblick re

Exposé - Galerie



3D Shot (3)

3D Shot (4)



29 Strandblick li

Exposé - Grundrisse



Grundriss HP