

Einfamilienhaus in Mühl Rosin

**Charm. Landhaus, idyllische Alleinlage,
LK Rostock, Ausbaureserve, Garage,
Scheune & Pferdestall auf 3,4 ha**



Objekt-Nr. 5749#AC9eIf

Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

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

18276 Mühl Rosin
Mecklenburg-Vorpommern

Baujahr	1900	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	34.359,00 m ²	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	698,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Achtung!!! Automatischer Exposéversand

Nach einer Anfrage erhalten Sie unser Exposé innerhalb von 5 Minuten in Ihrem Mail-Posteingang.

Sollten Sie es dort nicht finden, prüfen Sie bitte auch Ihren Spam-Ordner.



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.

Ihr Traumobjekt mit Pferdehaltung in idyllischer Alleinlage:

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Immobilie, die Ihnen Ruhe, Privatsphäre und die Möglichkeit zur Pferdehaltung bietet? Ihre Suche hat ein Ende! Wir präsentieren Ihnen ein außergewöhnliches Anwesen mit einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

Charmantes Landhaus mit weitläufigem Grundstück:

Das im Jahr 1900 erbaute Landhaus überzeugt durch seinen historischen Altbau-Charme und eine beeindruckende Grundstücksfläche von 34.359 m². Mit einer Nutzfläche von 158 m² im Erdgeschoss und zusätzlichen 135 m² ausbaubarer Dachgeschossfläche, bietet das Wohnhaus reichlich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Stallungen und Weideflächen:

Neben dem Wohnhaus umfasst das Anwesen eine große Garage und zahlreichen Parkmöglichkeiten sowie eine Scheune (mit Wasser und Starkstromanschluss) und einen Pferdestall mit vier Boxen mit heizbaren Tränken und jeweiligen Einzelpaddocks. Mehrere Strom- und Wasseranschlüsse im Außenbereich. Die großzügigen Weideflächen sind perfekt für die Pferdehaltung geeignet.

Modernisierungen und technische Ausstattung:

Das Landhaus verfügt über drei Zimmer, eine Wohn-Küche, zwei Badezimmer und eine großzügige Terrasse, die ideal zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung ist. Eine umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2015, bei der die Öl-Zentral-Heizung, Elektroinstallation, Fenster, Dacheindeckung und die Bio-Kläranlage erneuert wurden u.V.m. Ein Glasfaseranschluss stellt eine schnelle Internetverbindung sicher.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks:

Das Grundstück gliedert sich in drei verschiedene Bereiche: Wald (ca. 8.000 m²), Hof- und Wiesenfläche (2,6 HA). Die Wiesenfläche ist in mehrere Weideflächen unterteilt und bietet optimale Bedingungen für Ihre Pferde.

Die Lage und Art der Immobilie ist genau das, was Landliebhaber suchen. Übrigens: Der Kaufpreis ist selbstverständlich verhandelbar und nicht in Stein gemeißelt. [Nach oben ist alles offen ☺ *lach*]

Insofern Sie das ausführliche Exposé dann erreicht hat, Sie die dort beiliegenden Unterlagen gesichtet, und auch die virtuelle 360° Besichtigung durchgeführt haben, bleibt nur ein Frage. Gefällt Ihnen was Sie sehen und können Sie es sich auch leisten?

Für weitere Informationen und um die vollständige Dokumentation dieses einzigartigen Angebots zu erhalten, senden Sie uns bitte eine qualifizierte Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten über das Kontaktformular. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Ausstattung

Hinweis zu den Flächenangaben (nach DIN 277):

Eine Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) wurde von uns nicht durchgeführt. Die beiliegenden Grundrisse und die angegebenen Maße wurden mittels Photogrammetrie von einer KI erstellt. Die gesamte Nutzfläche beträgt demnach etwa 698 m², wobei sich diese wie folgt aufteilt: Wohnhaus: ca. 293 m² | Nebengelass: ca. 405 m².

Kleinere Bauteile wie Schornsteine wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir keine Garantie für die Genauigkeit der angegebenen Flächen übernehmen können. Bitte entnehmen Sie die detaillierten Maße der beigefügten Tabelle im zugesendeten interaktiven Exposé.

Laut Eigentümerin beträgt die reine Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 120 m² und die Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 80m² (nach Ausbau).

Hinweis zum Energieausweis:

Der bestehende Energiebedarfsausweis ist in 2014, also vor der Sanierung erstellt worden.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Kamin

Lage

Das Charmante Landhaus befindet sich in einem ruhigen Teil von Mühl Rosin, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. Mühl Rosin selbst ist eine Gemeinde im Landkreis Rostock, nahe der Ostseeküste in Mecklenburg-Vorpommern. Diese Gegend ist bekannt für ihre idyllische und ländliche Lage, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Wanderwege und Radwege, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren einladen. Die Bushaltestelle der Linie 252 ist ca. 1 km entfernt und bietet eine gute Anbindung an die Umgebung.

Die Ortschaft verfügt im Umfeld über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen. Die Umgebung von Mühl Rosin ist geprägt von Seen, Wäldern und Naturschutzgebieten, die vielfältige Freizeitaktivitäten ermöglichen. Die Nähe zur Ostsee macht die Region besonders attraktiv für Wassersportler und Strandliebhaber.

Die Region um Mühl Rosin ist bekannt für ihre unberührte Natur und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie die Ruhe und Weite der Landschaft genießen, dem Alltag entfliehen und neue Energie tanken. Die traditionelle Architektur und die malerischen Dörfer in der Umgebung tragen zum Charme der Region bei und machen sie zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Ausflügler.

Das Objekt befindet sich nur wenige Autominuten von der Kreisstadt Güstrow entfernt. Ab Hof befindet sich ein sehr schönes Ausreitgelände ohne Überquerung von Straßen. Die Zufahrt zum Hof wird im Winter, bei Schneefall von der Gemeinde geräumt.

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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	256,20 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



12 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



13 Schlafzimmer



14 Bad2

Exposé - Galerie



15 Küche



20 Ausblick nach Süden

Exposé - Galerie



29 Ausblick Arbeitszimmer



Südkoppel

Exposé - Grundrisse



11 Dachgeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



3D-Shot (1)

Exposé - Grundrisse



3D-Shot (2)



3D-Shot (3)

Exposé - Grundrisse



3D-Shot (4)