

Einfamilienhaus in Friedland OT Schwanbeck

Liebhaberstück für Großstadtaussteiger in Mecklenburg



Objekt-Nr. 6992#aGWeY7

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Baumert
Mobil: 0162 2132933

17098 Friedland OT Schwanbeck
Mecklenburg-Vorpommern

Baujahr	1840	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	6.180,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ehemalige Forsthaus in Fachwerkbauweise, erbaut 1840 in Friedland, ist ein wahres Juwel für Liebhaber historischer Gebäude. Seit 1994 wurde es mit viel Liebe zum Detail vollständig und hochwertig saniert und steht nun bereit für seine neuen Bewohner. Mit 185 m² Wohnfläche und 269 m² Nutzfläche bietet das Haus fünf Zimmer und vier Bäder, inklusive eines gemütlichen Kachelofens im Wohnzimmer, hochwertiger Gussheizkörper und teilweise Fußbodenheizung. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 111,9 kWh (Effizienzklasse D) aus.

Das Grundstück umfasst 6.180 m², aufgeteilt in drei Flurstücke. Es gleicht einem Park mit altem und neuem Obst- und Baumbestand, darunter zwei beeindruckende, etwa 300 Jahre alte Eichen und ein Kinderspielplatz. Die beleuchtete, gepflasterte Einfahrt hinter der Scheune führt zu vier Terrassen, einer professionellen Sonnenschirm-Anlage und einer großen Feuerstelle.

Das Nebengebäude im massiven Klinkerbau mit Fachwerk erstreckt sich über zwei Etagen und bietet etwa 400 m² Fläche. Der ausgebaut untere Teil umfasst etwa 200 m², inklusive eines Gästezimmers mit Heizung und Wasseranschluss, einer Garage, einem Ritterzimmer (Partyraum) und einer Tenne (großer Partyraum zum Tanzen). Der alte Stall dient als Abstellraum für Mülltonnen, Gartengeräte und Fahrräder. Es gibt einen separaten Stromanschluss, unabhängig vom Haupthaus. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet und verfügt über zwei separate Einfahrten: ein elektrisches Tor zum Haupthaus und ein manuelles Tor zum Hof. Zusätzlich gibt es ein Gartenhaus, eine Scheune und zwei separate Gartentüren.

Das Blockbohlenhaus aus dem Jahr 2008 und der Teepavillon werden ganzjährig vermietet und wurden komplett saniert. Sie verfügen über eine neu gestrichene Fassade, ein neues Bad, eine neue Heizung und eine gehobene Ausstattung.

Das Anwesen verfügt über einen Glasfaseranschluss mit einer maximal möglichen Geschwindigkeit von bis zu 300 Mbit/s im Download und bis zu 100 Mbit/s im Upload. Dies macht es ideal für Homeoffice und Videokonferenzen, besonders attraktiv für Menschen, die von Zuhause arbeiten. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 16,40 kWp ist ebenfalls vorhanden. Die Anlage umfasst einen Batteriespeicher mit einer Kapazität von 9,6 kWh und eine Wallbox mit 11 kW. Die Photovoltaikanlage wird von der Firma Enpal gemietet, und überschüssiger Strom wird zu einem Preis von 0,16 €/kWh eingespeist. Der Vertrag kann auf den neuen Eigentümer übertragen werden. Sollte eine Vertragsübernahme nicht gewünscht sein, wird die Anlage einfach entfernt.

Dieses Anwesen ist ein Liebhaberstück und bietet mit seiner Größe und den vielfältigen Möglichkeiten Raum für Kreativität und Entfaltung. Es ist perfekt für diejenigen, die dem Großstadttreiben entfliehen und die Natur genießen möchten. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Baujahr ca. 1840

ehemaliges Forst Fachwerkhaus

kein Denkmalschutz

seit 1994 vollständig und hochwertig saniert

Energieausweis liegt vor: Endenergiebedarf D entspricht 111,9 kw/H

letzte Modernisierung/ Sanierung:

2014: Dachgeschoss saniert und teilweise ausgebaut

2018:

neue Haustür

Terrasse: gesamtes Holz erneuert - Fachwerk

linke Giebelseite saniert mit Eichenholz - Fachwerk

2021: Kellertreppe saniert

Grundstücksgröße: 6.180 m² bestehend aus drei Flurstücken (74/9, 27/2 und 31/2)

Wohnfläche: 185 m²

Gebäudenutzfläche: 269 m²

Zimmer: 5

4 Bäder: 1 Wannenbad, 2 Walk In-Dusch-Bäder, 1 Gäste-WC

Küche: inklusive Einbauküche

Fußboden: Korkfußböden und Fliesen

hochwertige Gussheizkörper und teilweise Fußbodenheizung

Ölheizung (4.500 l – 6 Tanks) für Heizen und Warmwasser – 1 Tankfüllung ausreichend für

2 Jahre bei einem 4 Personen Haushalt

alter Kachelofen im Wohnzimmer (2017 komplett neu aufgebaut, vom Schornsteinfeger abgenommen, Bestandsschutz)

teilunterkellert – Gewölbekeller

Terrasse: überdacht und verglast (man kann rausgucken, aber keiner rein)

Eckdaten Nebengebäude – Scheune:

Baujahr ca. 1900

Gesamtfläche der Scheune auf zwei Etagen: ca. 400 m²

massive Bauweise/ Klinkerbau mit Fachwerk

der untere Teil ca. 200 m² ausgebaut, derzeitige Nutzung:

Gästezimmer mit Heizung und Wasseranschluss, Garage, Ritterzimmer (Partyraum), Tenne (großer Partyraum zum Tanzen/ im Winter oder bei schlechtem Wetter als Garage genutzt), alter Stall: als Abstellraum genutzt (Mülltonnen, Gartengeräte, Fahrräder unterstellen)

separater Stromanschluss unabhängig vom Haupthaus

Modernisierung/ Sanierung:

2014 Dachstuhl teilweise ausgebessert und Dach neu eingedeckt, neue Regenrinne, Fallrohre

2017/2018 Kernsanierung Fundament: Trockenlegung, Sperrschicht

2020 Neubau Fachwerk-Nebengebäude 40 m² an der Scheune, verblendet von außen mit hochwertigem Holz (Lärchenholz)

Blockbohlenhaus/ Ferienhaus/ Teepavillon:

Baujahr 2008

wird ganzjährig vermietet – hauptsächlich im Sommer genutzt

komplett saniert

Fassade neuer Anstrich, neues Bad, neue Heizung, gehobene Ausstattung

Allgemein:

Das Grundstück befindet sich in der Mitte vom Dorf, ist freistehend (keine direkt an uns grenzenden Nachbarn also Grundstück an Grundstück vgl. Verlinkung).

2017 kompletter Wasseranschluss ins Wohnhaus neu und die komplette Verrohrung inkl. Filteranlage sowie auch das Gartenwasser ist neu verlegt worden

2017 neuer Zaun (also das gesamte Grundstück ist eingefriedet, das beinhaltet: zwei separate Einfahrtfahrten: ein elektrisches Tor zum Haupthaus, ein manuelles zum Hof, Gartenhaus, Scheune

sowie zwei separate Gartentüren

2017/2018 Gartenumgestaltung: gepflasterte Einfahrt hinter Scheune, mit Beleuchtung, vier Terrassen, ein professioneller Sonnenschirm (bis Windstärke 8) auf der größten Terrasse, große Feuerstelle

2018/ 2019 Sanierung Brunnen: Holz-Abdeckung, Überdachung, Umrandung Granit Padang dunkel

Das ist ein sehr großes parkähnlich angelegtes Grundstück, verfügt über drei Garagen, vier Terrassen, Kinderspielplatz (Trampolin, Schaukeln), alten und neuen Obst-/Baumbestand, zwei alten ca. 300 Jahre alten Eichen (werden alle paar Jahre vom Forstwirt gepflegt) und ist einfach ein Liebhaberstück. Genau das richtige für Großstadtaussteiger.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

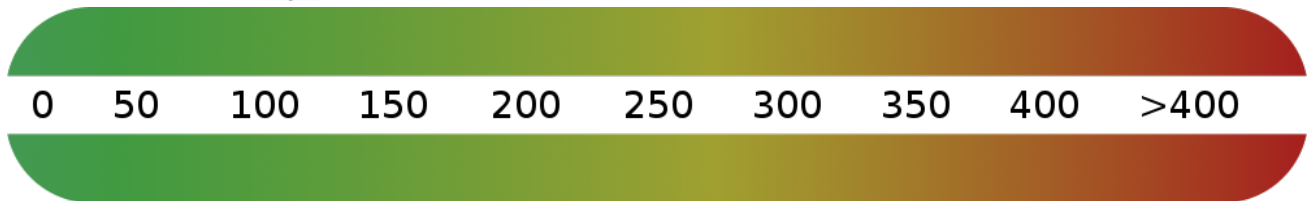
Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

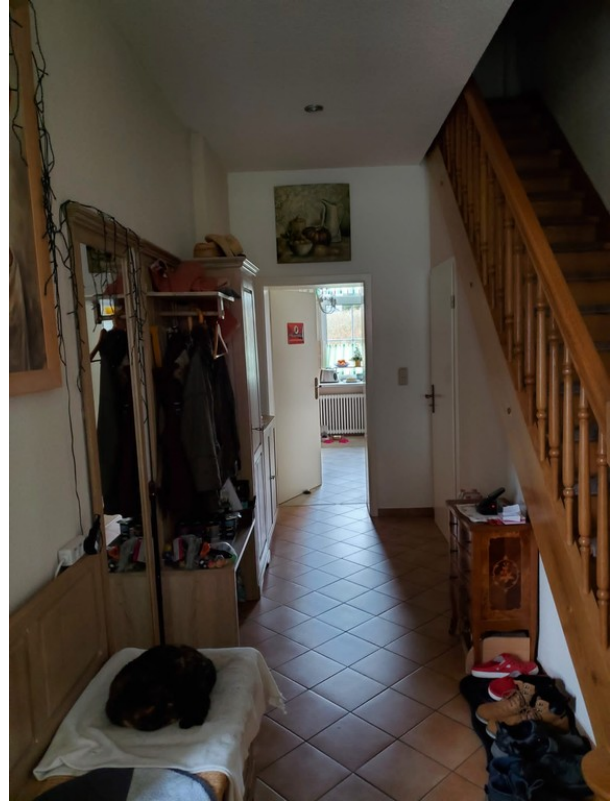


Garten 2

Exposé - Galerie



Wallbox



Eingangsbereich



Scheune

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer

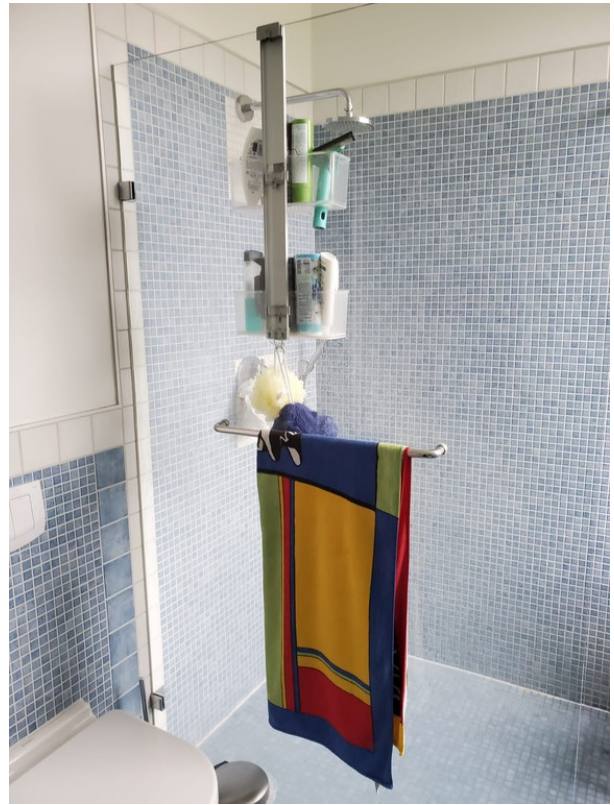


Aussenansicht - Photovoltaik-A

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Ansicht Winter

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Badezimmer

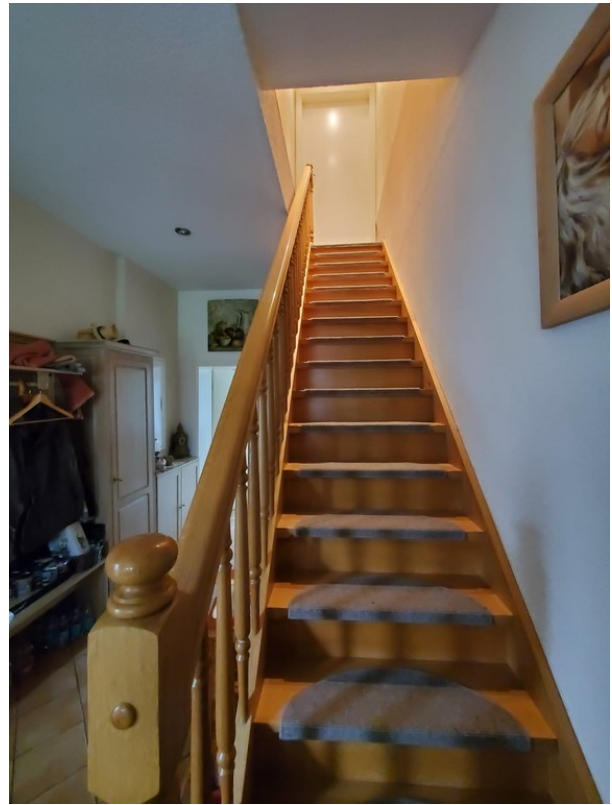


Hausansicht

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG



Ferienhaus

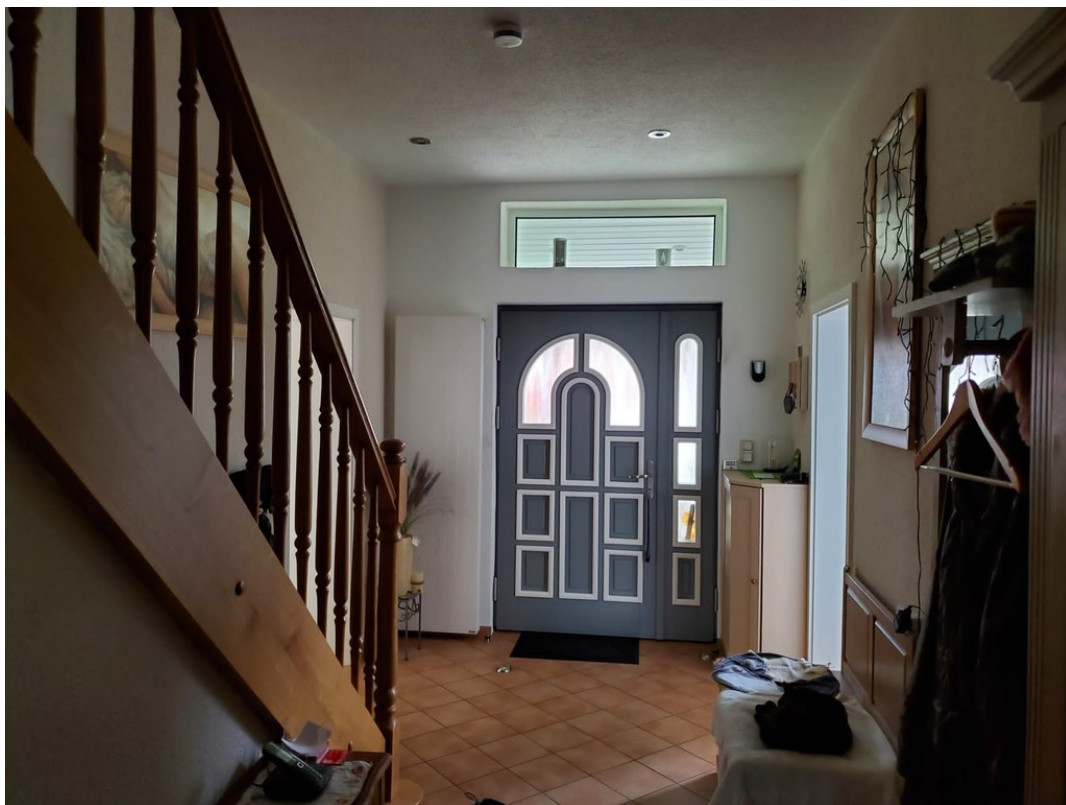
Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Anlage Enpal



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Sitzgelegenheit



Willkommen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ferienhaus



Badezimmer Ferienhaus



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Regenbogen



Regenbogen



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

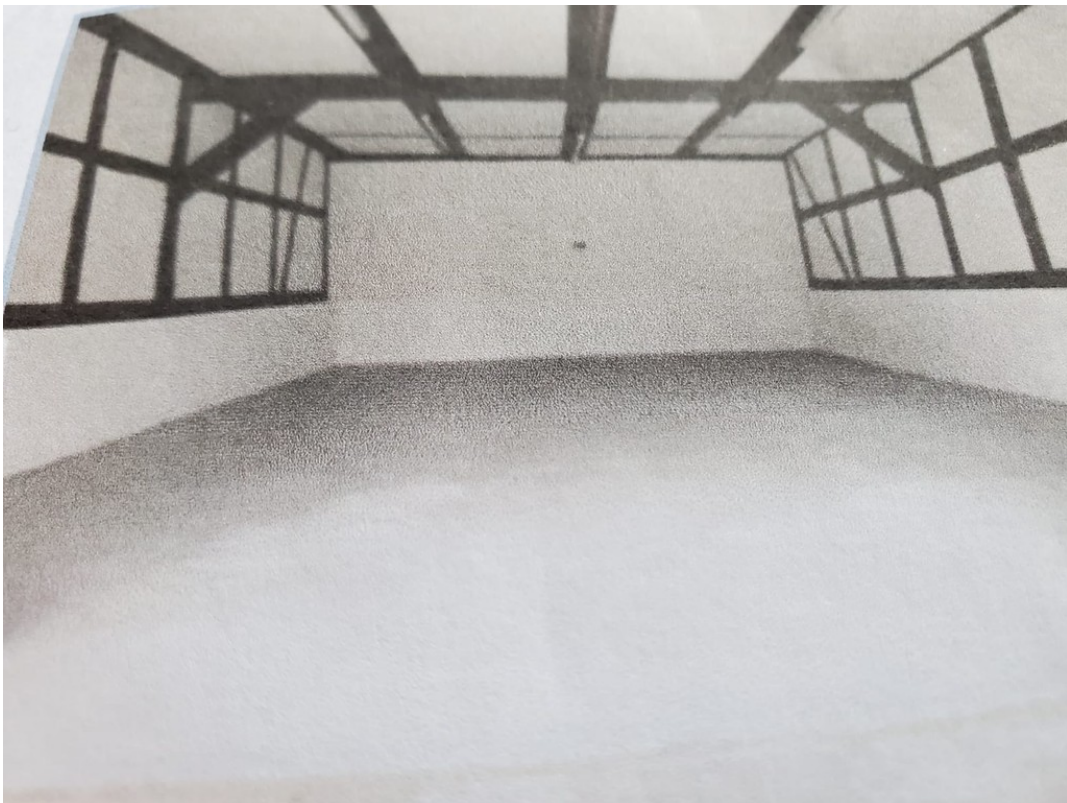


Badezimmer

Exposé - Galerie



Scheune



Scheune

Exposé - Galerie



Garage & Werkstatt



Garage & Werkstatt

Exposé - Galerie



Garage



Garage & Werkstatt

Exposé - Galerie



Partyraum



Partyraum

Exposé - Galerie



Garage



Garage

Exposé - Galerie



Garage



Garage

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten1

Exposé - Galerie



Ferienhaus



Grundstück

Exposé - Galerie



Grundstück



Grundstück

Exposé - Galerie



Grundstück



Ferienhaus

Exposé - Galerie



Ferienhaus



Ferienhaus

Exposé - Galerie



Ferienhaus



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ferienhaus



Zimmer 2 Ferienhaus

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Ferienhaus



Schlafzimmer DG Ferienhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG Ferienhaus



Schlafzimmer DG Ferienhaus

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer Ferienhaus

Exposé - Galerie



Badezimmer Ferienhaus



Feuerplatz

Exposé - Galerie



Feuerplatz



Grillplatz

Exposé - Galerie



Grillplatz



Ferienhaus

Exposé - Galerie



Grundstück



Grundstück

Exposé - Galerie



Gartenpavillon



Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



See



See

Exposé - Galerie



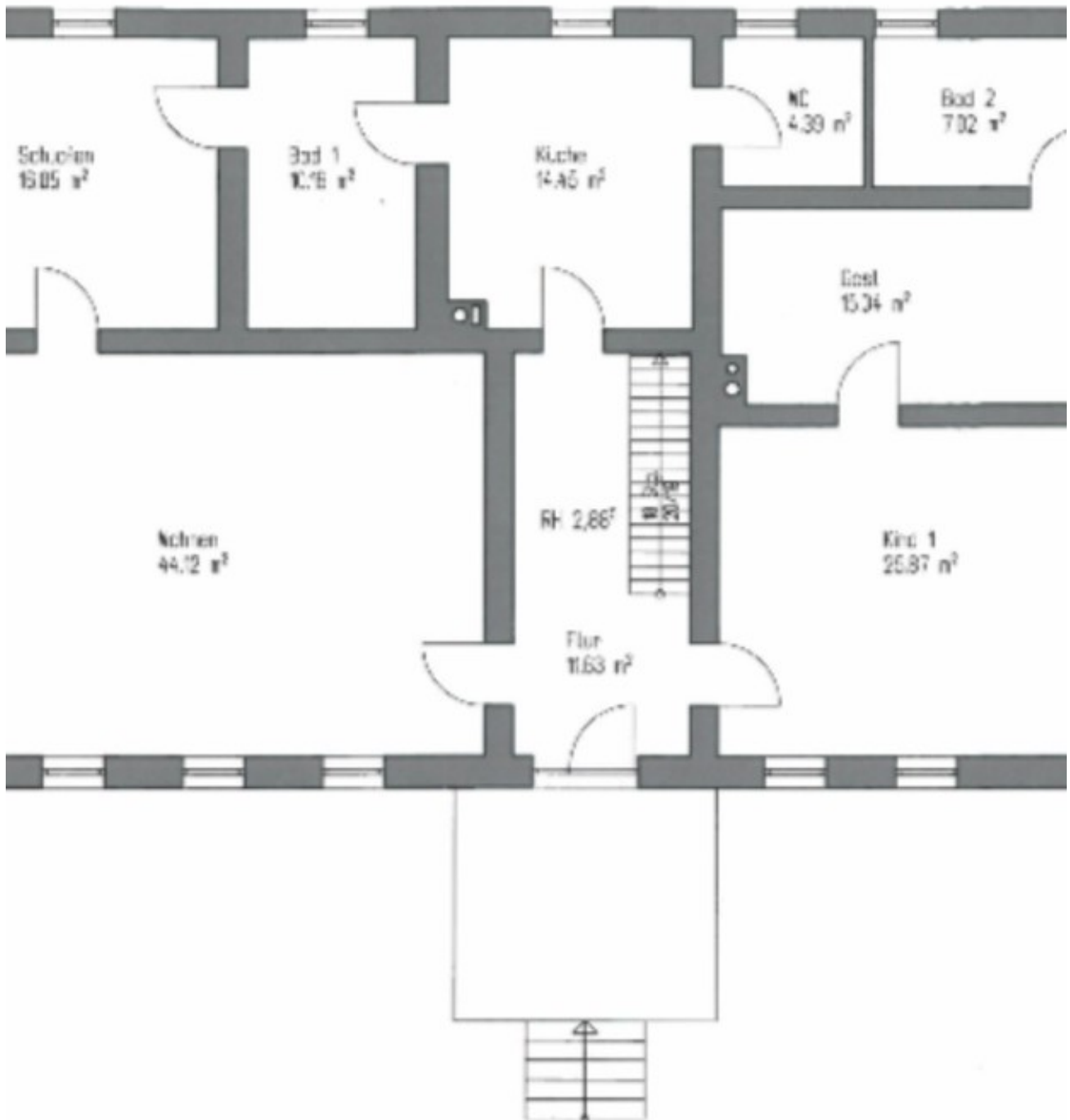
See



See

Exposé - Grundrisse

schoss



EG

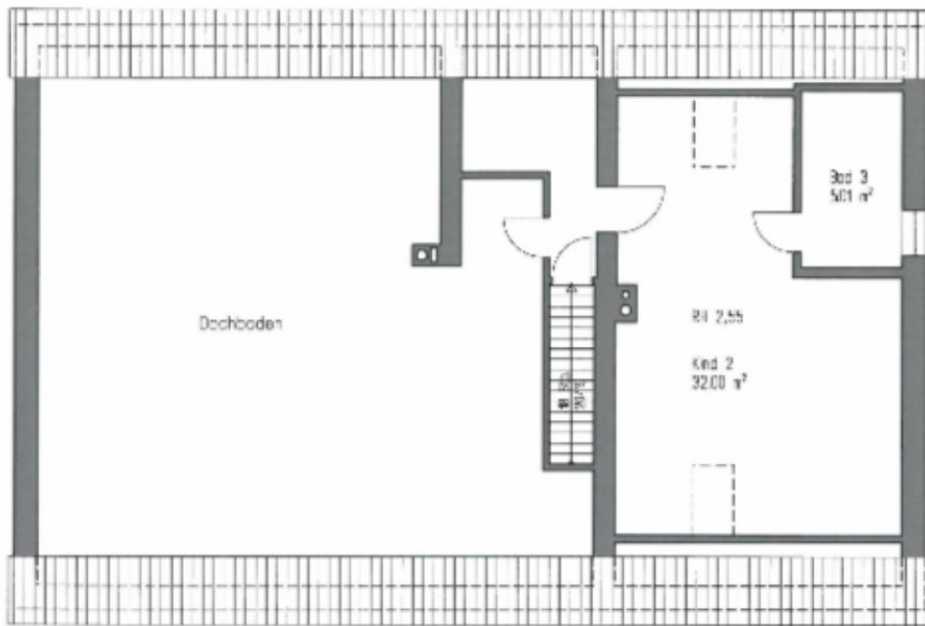
Exposé - Grundrisse

Bad 1	10.16 m ²
Bad 2	7.02 m ²
Bad 3	5.01 m ²
Flur	11.83 m ²
Gast	15.04 m ²
Kind 1	25.87 m ²
Kind 2	32.00 m ²
Küche	14.45 m ²
Schlafen	16.05 m ²
WC	4.39 m ²
Wohnen	44.12 m ²
Wohnfläche	185.74 m²

Wohnfläche

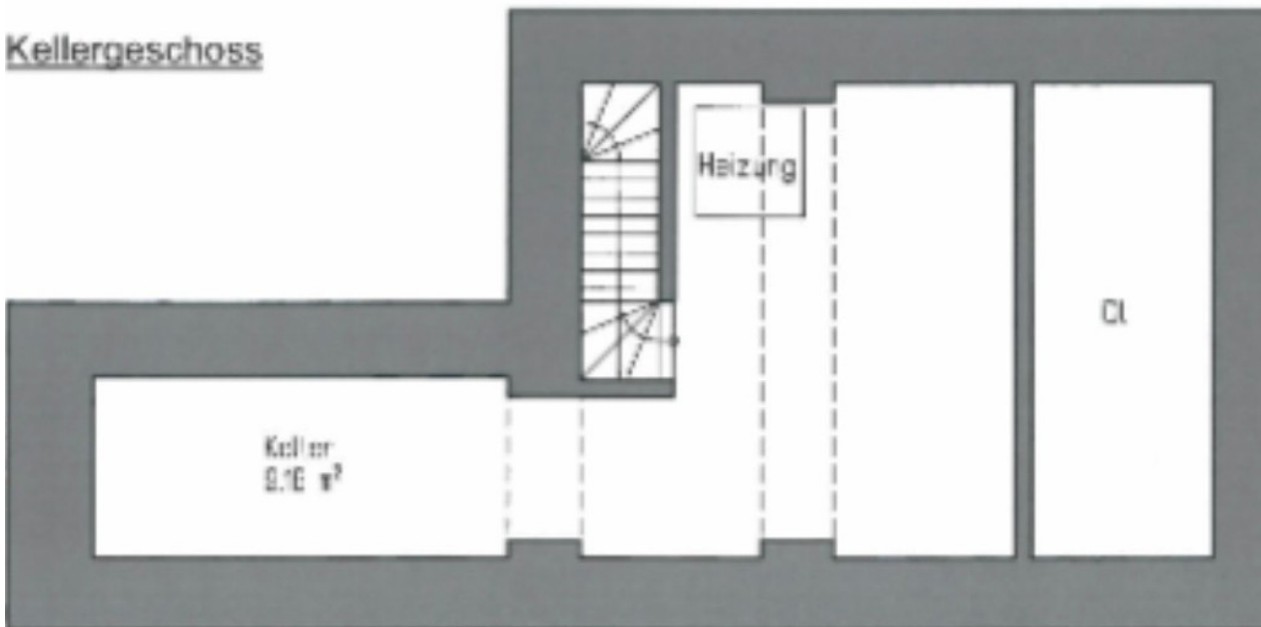
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



DG

Kellergeschoss



Keller