

Dr. Lehner Immobilien NB - Sehr attraktives Stadthaus in bester Lage



Einfamilienhaus
D-17139 Malchin

495.000	465	4	263
Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²	Zimmer	Grundstück m ²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	495.000
Provision	3,57 % des Gesamtkaufpreises inkl. MwSt.

Anbieter



Dr. Jürgen Lehner Immobilien GbR
Dr. Jürgen Lehner und Dr. Susanne Lehner
August-Bebel-Straße 41
D-19322 Wittenberge
Telefon: 03877 70006
Fax: 03877 75071

Größe und Zustand

Wohnfläche m²	465
Nutzfläche m²	375
Anzahl Zimmer	4
Grundstück m²	263
Baujahr	1994
Frei ab	nach Absprache
Zustand	neuwertig

Kurzexposé

Entdecken Sie ein einzigartiges Immobilienangebot in Malchins charmantem Sanierungsgebiet. Diese attraktive Immobilie wurde nach 1990 erbaut, nachdem ein baufälliges Haus weichen musste. Der Neubau fügt sich intelligent in die Baulücke ein und berücksichtigt dabei kleinstädtische Maßstäbe.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Geschosse – Erd- und Obergeschoss – mit insgesamt 375 m² Nutzfläche und wird derzeit als Stadtbibliothek genutzt. Eine offene Spindeltreppe verbindet die beiden Ebenen und ein Oberlicht zur Hofseite sorgt für eine angenehme, natürliche Beleuchtung. Der Mietvertrag dieser Einheit läuft noch bis zum 30.09.2030.

Ein separates Treppenhaus führt in ein liebevoll ausgebautes Dachgeschoss, in dem sich eine wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad befindet. Diese Wohnung wurde 2020 umfassend modernisiert, wobei Elektrik, Sanitäranlagen und die malermäßige Instandsetzung erneuert sowie eine neue Küche eingebaut wurden. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² ist sie seitdem dauerhaft vermietet.

Seit 2020 wurden zahlreiche weitere Erneuerungen vorgenommen, darunter die Sanierung des Daches auf der Hofseite, der Einbau eines Behinderten-WCs im Erdgeschoss, der Austausch der Fenster im Erd- und 1. Obergeschoss zur Straßenfront sowie der Einbau neuer Paniktüren zur Straßenfront und zum Treppenhaus. Die Sanierung der Spindeltreppe und die Erneuerung der Elektrik im gesamten Haus runden das Modernisierungspaket ab.

Die Immobilie fügt sich perfekt in die historische Stadtansicht ein. Mit einer Tondachdeckung, gut proportionierten Dachgauben und einer sorgfältig angepassten Material- und Farbwahl harmonisiert sie ideal mit der umliegenden Bebauung. Zugleich überzeugt sie durch ihre moderne Architektur und den zeitgemäßen Fernwärmeanschluss, der eine effiziente Beheizung sicherstellt. Alle technischen Anschlüsse sind zentral vorhanden und bieten hohen Komfort.

Ein Teilkeller bietet zudem zusätzlichen Stauraum und Abstellmöglichkeiten. Diese Immobilie ist ein wahres Juwel inmitten der Altstadt von Malchin – Verbindung von Tradition und Moderne in Perfektion.

Erschließung: Strom, Wasser, zentrale Entwässerung, Fernwärmeanschluss, Telefon, Kabelfernsehen

Langexposé

Das Gebäude erstreckt sich über die gesamte Grundstücksfläche und beeindruckt durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der malerische Ausblick, der aus dem Obergeschoss und dem Dachgeschoss zur Hofseite möglich ist. Hier haben Sie einen wunderschönen Blick auf die gepflegte Umgebung, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die Rückfront ist öffentlich einsehbar über einen Fußweg und einen kleinen Parkplatz.

Obwohl auf dem Grundstück selbst keine Stellplätze verfügbar sind, ist die Parksituation in der Umgebung äußerst komfortabel. Öffentliches Parken ist problemlos möglich und ein Behindertenstellplatz befindet sich direkt vor der Tür, was den Zugang für alle Bewohner und Besucher erleichtert.

Lage und Infrastruktur

17139 Malchin, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Willkommen im Herzen der malerischen Stadt Malchin, gelegen im wunderschönen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Das 1994 neu errichtete Stadthaus befindet sich in zentraler Lage direkt an einer beliebten Einkaufsstraße, umgeben von charmanten kleinen Läden und traditionellen Einrichtungen. Nur einen Katzensprung vom historischen Marktplatz entfernt, wo das imposante Rathaus und die ehrwürdige Johanniskirche thronen, bietet diese Immobilie höchste Wohnqualität in einer idyllischen Kleinstadtatmosphäre.

Malchin besticht durch seine zahlreichen öffentlichen und privaten Einrichtungen, die das städtische Leben bereichern und die Umgebung äußerst lebenswert machen. Der nahe Peenelauf, der sich durch die Stadt schlängelt, führt zum stadtkernnahen Hafen und bietet Zugang zum malerischen Kummerower See. Hier können Naturfreunde entlang der Peene entspannte Spaziergänge genießen, während Wassersportler und Bootstouristen die Vorzüge des örtlichen Yachthafens schätzen, der einen schleusenfreien Zugang zur Ostsee ermöglicht.

In Malchin sind sämtliche spezialisierte Infrastruktureinrichtungen vorhanden, darunter Ärzte, höhere Schulen, Verwaltungsstellen und viele weitere Dienstleistungen. Die Regionalbahn verbindet die Stadt mehrmals täglich mit umliegenden Zielen, während die A19 und das Oberzentrum Neubrandenburg in nur etwa einer halben Stunde zu erreichen sind. Die nahegelegene Müritzmetropole Waren, die am größten Binnensee Deutschlands liegt, ist nur ca. 20 Minuten entfernt und rundet das Freizeitangebot dieser reizvollen Region perfekt ab.

Energie und Heizung

Gültig bis	28.05.2029
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m²·a)	175

Bilder



Haus kaufen in Malchin



Hingucker in gepflegter Altstadtlage



Ansicht von der anderen Straßenseite



Rückansicht mit Gauben



Öffentliche Einsicht von einem Fußweg hofseitig



Straßenatmosphäre



Bibliothek-Impression