



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PEb-68475

**\*\*\* Schönes Einfamilienhaus bei Ludwigslust zu verkaufen \*\*\***

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**224.900,00 €**  
**3,57 inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>134,0 m²</b>           |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>2.292,0 m²</b>         |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>150,0 m²</b>           |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>4,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1988</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teilsaniert</b>        |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2024</b>               |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                           |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne</b>      |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen, Laminat</b>   |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Öl</b>                 |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Carport, Freiplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</b>         |                           |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |
| <b>Abstellraum</b>           |                           |
| <b>Gäste-WC</b>              |                           |

### Energieausweis

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>25.10.2033</b>        |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>232 kWh/(m²*a)</b>    |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>                |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>                 |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>20.07.2022</b>        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>       |

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Welsesdorf – einem kleinen Ortsteil nahe der Stadt Ludwigslust im südwestlichen Mecklenburg-Vorpommern. Eingebettet in eine gewachsene ländliche Umgebung, liegt die Immobilie in einer ruhigen Nebenstraße mit wenig Verkehr, ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und viel Grün.*

*Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung sehr gut: In wenigen Fahrminuten erreichen Sie Ludwigslust, wo Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Auch der Bahnhof Ludwigslust mit Anschluss an den Fernverkehr (z. B. nach Hamburg oder Berlin) ist schnell erreichbar.*

*Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung: Rad- und Wanderwege durch Wiesen und Wälder, nahegelegene Seen sowie Reit- und Sportmöglichkeiten sorgen für eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.*

*Welsesdorf vereint das Beste aus zwei Welten – ruhiges, entspanntes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt und guter Verkehrsanbindung.*

## Objektbeschreibung

*In idyllischer Lage in Welsesdorf, nur einen Steinwurf von der charmanten Stadt Ludwigslust entfernt, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als ein vielseitiges Zuhause mit großzügigem Raumangebot und beeindruckendem Grundstück. Das im Jahr 1988 erbaute Wohnhaus überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 133 Quadratmetern, die sich harmonisch auf zwei Etagen verteilt. Es ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.*

*Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Windfang, der in das einladende Erdgeschoss führt. Hier befindet sich eine geräumige Küche ohne Küchenmöbel, sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, das durch seine Helligkeit und Offenheit ein behagliches Wohngefühl vermittelt. Ein Gäste-WC sowie der Zugang zum Obergeschoss und Keller ergänzen das Erdgeschoss sinnvoll.*

*Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Familie, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Ein Vollbad mit Wanne und separater Dusche rundet diese Etage komfortabel ab. Die Bodenbeläge im gesamten Haus bestehen aus einer Mischung aus Fliesen, Vinyl und Laminat, die dem Wohnambiente eine angenehme Vielfalt verleihen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*Der vollunterkellerte Bereich des Hauses hält neben einem Wasch- und Trockenraum auch einen Heizungsraum, einen praktischen Vorraum mit Zugang zum hinteren Eingang, Abstellflächen sowie ein weiteres Zimmer bereit, das flexibel genutzt werden kann – sei es als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1995 und sorgt zuverlässig für wohlige Wärme.*

*Das Highlight dieser Immobilie ist das beeindruckende Grundstück mit einer Fläche von 2.292 Quadratmetern. Es bietet nicht nur eine große Auffahrt mit einem Doppelcarport und eine gemütliche Terrasse, sondern vor allem viel Freiraum für Ihre individuellen Vorstellungen. Das Grundstück ist nahezu unbebaut und eignet sich ideal für Tierhaltung, Gartenliebhaber oder Selbstversorger. Zahlreiche Obstbäume unterstreichen den ländlich geprägten Charakter und sorgen in den Sommermonaten für eine reiche Ernte. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet somit Sicherheit und Privatsphäre. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Klärgrube, ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz besteht derzeit nicht.*

*Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, bedarf jedoch stellenweise einer Renovierung. Malerarbeiten und kleinere Auffrischungen sind einzuplanen, bieten jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, dieses Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.*

*Dieses charmante Einfamilienhaus vereint ländliche Ruhe, großzügigen Platz und die Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Naturliebhaber oder Menschen mit dem Wunsch nach einem Leben im Grünen. Eine seltene Gelegenheit in attraktiver Lage.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Ausstattung**

### **Allgemein:**

- \* **Freistehendes Einfamilienhaus**
- \* **Baujahr: 1988**
- \* **Wohnfläche: ca. 133 m<sup>2</sup> (auf zwei Etagen)**
- \* **Vollunterkellert**
- \* **Grundstücksfläche: 2.292 m<sup>2</sup>**
- \* **Grundstück vollständig eingezäunt**
- \* **Fast unbebaut – ideal für Tierhaltung oder Gartengestaltung**
- \* **Viele Obstbäume auf dem Grundstück**

### **Heizung und Versorgung:**

- \* **Öl-Zentralheizung (Baujahr 1995)**
- \* **Klärgrube vorhanden (nicht ans öffentliche Abwasser angeschlossen)**

### **Kellergeschoss:**

- \* **Waschtrockenraum**
- \* **Heizungsraum**
- \* **Vorraum mit Zugang zum hinteren Hauseingang**
- \* **Abstellfläche**
- \* **Zusätzliches Zimmer zur flexiblen Nutzung (z. B. Hobbyraum, Büro, Gästezimmer)**

### **Erdgeschoss:**

- \* **Windfang im Eingangsbereich**
- \* **Küche ohne Einbauküche**
- \* **Großes Wohnzimmer mit integriertem Essbereich**
- \* **Gäste-WC**
- \* **Zugang zum Keller und zum Obergeschoss**

### **Obergeschoss:**

- \* **Drei Schlafzimmer**
- \* **Vollbad mit Badewanne und Dusche**

### **Böden:**

- \* **Fliesen**
- \* **Vinyl**
- \* **Laminat**

### **Außenbereich:**

- \* **Große Auffahrt**
- \* **Doppelcarport**
- \* **Terrasse mit Blick ins weitläufige Grundstück**

### **Zustand:**

- \* **Gepflegter Zustand**
- \* **Renovierungsarbeiten (z. B. Malerarbeiten) erforderlich**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

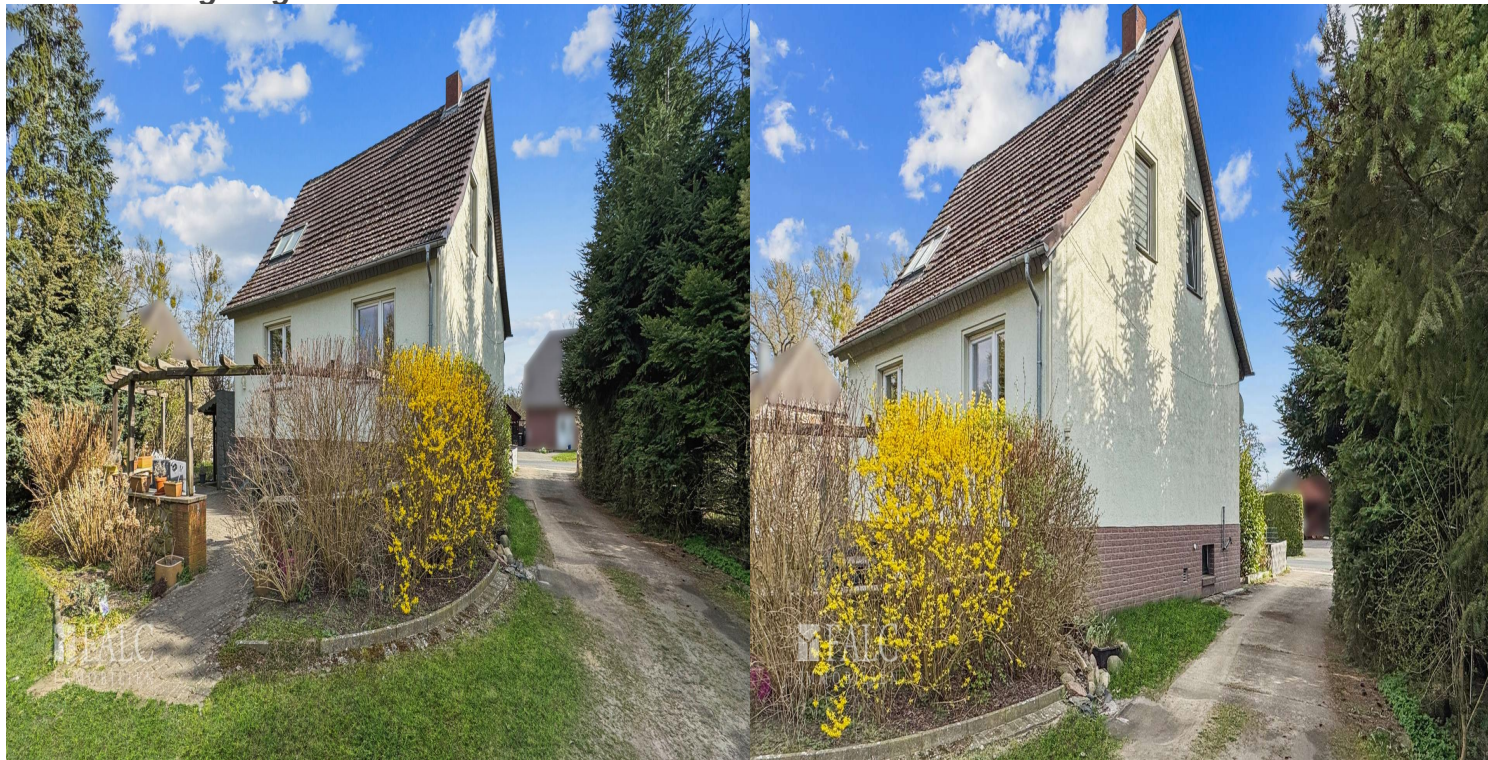
## Sonstiges

**Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.**

**Mit dem Verkäufer wurde ein Maklervertrag abgeschlossen. Im Falle eines rechtswirksamen Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises an uns als Makler zu zahlen. Die Provision ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.**

### Hinweis:

**Teile dieses Exposés wurden unter Zuhilfenahme moderner KI-Technologie erstellt und anschließend redaktionell überarbeitet, um eine möglichst anschauliche und vollständige Beschreibung zu gewährleisten.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

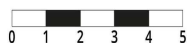
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



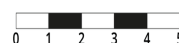
Erdgeschoss



FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

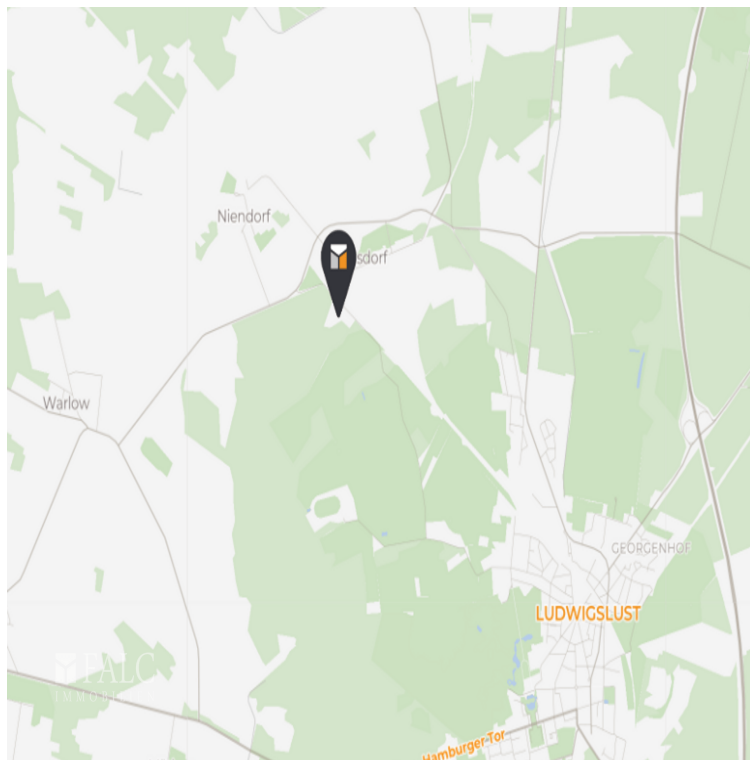




# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)