



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PEb-71335

*****Viel Platz zum Leben – Charmantes Familienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenidylle in Grabow*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

259.900,00 €
3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	230,0 m²
Nutzfläche	230,0 m²
Grundstücksfläche	629,0 m²
Gesamtfläche	300,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.06.2035
Energiekennwert	78 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Wärmewert	78
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	18.06.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Objekt befindet in 19300 Grabow, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend am Rande der charmanten Kleinstadt Grabow im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Die Straße ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Nachbarschaft sowie ein naturnahes Wohnumfeld – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die ein entspanntes Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Grabow selbst verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kitas und Schulen sind ebenso vorhanden wie kleinere Geschäfte, Cafés und gastronomische Angebote im historischen Stadtkern. Auch kulturell und sportlich hat die Stadt einiges zu bieten.

Verkehrstechnisch ist die Lage besonders attraktiv: Die Autobahn A14 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine zügige Anbindung an Schwerin, Ludwigslust und die Metropolregion Hamburg. Der Bahnhof Grabow bietet Anschluss an den Regionalverkehr mit Verbindungen in Richtung Schwerin, Wittenberge und Berlin, was auch für Pendler interessant ist.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Feldern und Flussläufen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Freien ein. Die Müritz-Elde-Wasserstraße verläuft unweit des Ortes und bietet zusätzlich Möglichkeiten für Wassersport und Freizeitgestaltung.

Insgesamt bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Anbindung – eine Lage, in der sich Lebensqualität, Erreichbarkeit und Erholung perfekt vereinen.

Objektbeschreibung

In idyllischer und zugleich gut angebundener Lage erwartet Sie dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit einer beeindruckend großen Einliegerwohnung im Obergeschoss – ein Zuhause, das nicht nur durch seine Raumvielfalt, sondern auch durch seine gelungene Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung begeistert. Das Anwesen wurde um das Jahr 1900 erbaut und ab 1994 in regelmäßigen Schritten umfassend saniert, sodass es heute sowohl technisch als auch energetisch auf einem sehr guten Stand ist.

Das rund 630 Quadratmeter große Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien oder Menschen mit Platzbedarf. Bereits beim Betreten fällt der gepflegte Eindruck ins Auge: Die gepflasterte Einfahrt führt zu einem elektrischen Hoftor, einer geräumigen Garage mit praktischem Nebengelass sowie einem zusätzlichen Schuppen – ideal für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 230 Quadratmetern, verteilt auf neun Zimmer, zwei vollwertige Wohnungen und einem teilunterkellerten Bereich, eröffnet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss umfasst etwa 140 Quadratmeter und besticht durch helle, freundlich gestaltete Räume. Besonders das modern eingerichtete Esszimmer mit seinen großzügigen bodentiefen Fenstern schafft eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre und verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Direkt angeschlossen lädt eine große, überdachte Terrasse mit Blick auf den liebevoll angelegten Teich zum Verweilen im Freien ein – ein echtes Highlight des Gartens.

Die hochwertige, offene Einbauküche mit Sitztresen bietet sowohl Stil als auch Funktionalität und bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Drei weitere Zimmer, ein großes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie ein heller Eingangsbereich komplettieren das Raumangebot. Besonders praktisch ist der zusätzliche Zugang über den geräumigen Hauswirtschaftsraum, der auch von der Rückseite des Hauses einen direkten Zutritt ermöglicht.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss, mit separatem Eingang und ca. 90 Quadratmetern Wohnfläche, ist großzügig geschnitten und verfügt über fünf helle Zimmer, eine Küche und ein großes, tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne. Auch wenn diese Einheit noch renovierungsbedürftig ist, überzeugt sie bereits jetzt durch ihren durchdachten Grundriss, ihre angenehme Helligkeit und das enorme Potenzial. Vom Flur aus besteht Zugang zum ausbaufähigen Dachboden – eine Fläche mit reichlich Reserve für weitere Wohnideen oder ein zusätzliches Studio.

Die gesamte Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert. Neben der vollständigen Dämmung wurden ein neues, isoliertes Dach, moderne dreifachverglaste Fenster, ein neues Hoftor, eine Horizontalsperre gegen Feuchtigkeit sowie eine neue Gaszentralheizung im Jahr 2024 installiert. Die verschiedenen Bodenbeläge – von Fliesen über Laminat und Vinyl bis hin zu Teppich – unterstreichen den individuellen Charakter der Räume. Eine Satellitenschüssel sorgt für zeitgemäßen TV-Empfang. Auch energetisch zeigt sich das Gebäude in sehr gutem Zustand, was sich in einem überzeugenden Energieausweis widerspiegelt.

Dieses Haus vereint auf außergewöhnliche Weise historischen Flair mit moderner Wohnqualität. Es eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, mehrere Generationen unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die klare Trennung der Wohneinheiten, die ruhige Lage, der große Garten und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit mit viel Raum für Ihre Wohnträume. Voraussichtliche Übergabe ggf. ab Oktober 2025

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Baujahr: ca. 1900

Grundstücksfläche: ca. 630 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 230 m²

Erdgeschosswohnung: ca. 140 m² (4 Zimmer)

Einliegerwohnung (Obergeschoss): ca. 90 m² (5 Zimmer)

Gesamtanzahl Zimmer: 9

Teilunterkellert, mit neuer Gasheizung (Baujahr 2024) und allen Hauptanschlüssen

Sanierungen & Modernisierungen (ab 1994 fortlaufend):

Neues, vollständig gedämmtes Dach

Dreifachverglaste Fenster

Fassadendämmung

Horizontalsperre zur Feuchtigkeitsabdichtung

Elektrisches Hoftor

Gepflasterte Einfahrt

Moderne Gaszentralheizung (2024)

Bäder:

Zwei große, moderne Tageslichtbäder

1 Bad mit Wanne (Obergeschoss)

1 Bad mit bodengleicher Dusche (Erdgeschoss)

Küche:

Moderne, große Einbauküche mit Sitztresen (Erdgeschoss)

Separate Küche im Obergeschoss

Zugänge:

Zwei separate Wohnungseingänge

Erdgeschosswohnung mit zusätzlichem Hintereingang über den Hauswirtschaftsraum

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Große, überdachte Terrasse mit Blick auf einen angelegten Teich

Garage mit angrenzendem Nebengelass

Separater Schuppen

Großzügige Einfahrt

TV über SAT-Schüssel

Unterschiedliche Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl, Teppich

Zugang zum nicht ausgebauten Dachboden (Ausbaureserve vorhanden)

Komplette Einfriedung des Grundstücks

Guter Energieausweis

Renovierungsbedürftiger, aber nicht sanierungsbedürftiger Zustand im Obergeschoss

Voraussichtliche Übergabe ab Oktober 2025

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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 | 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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

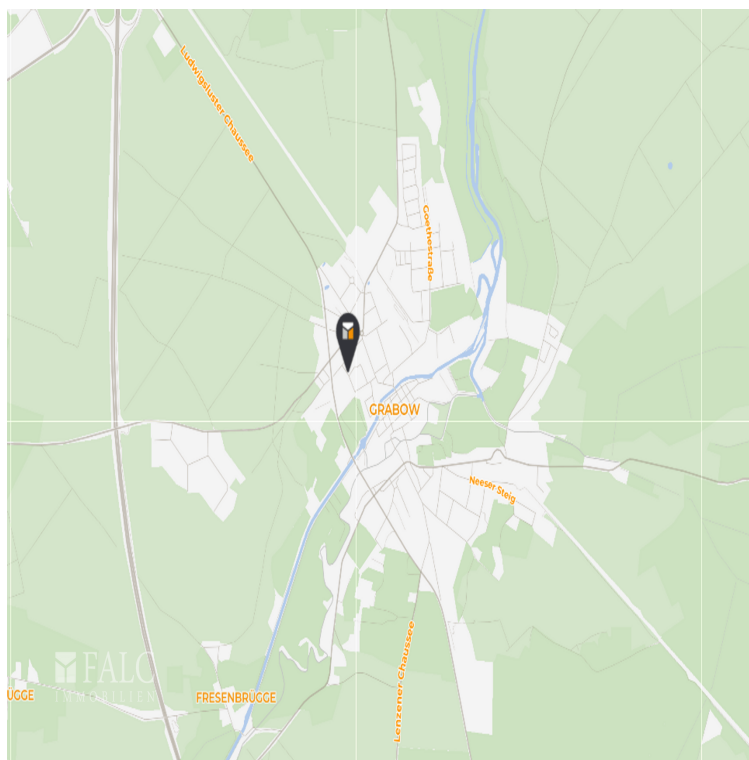
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

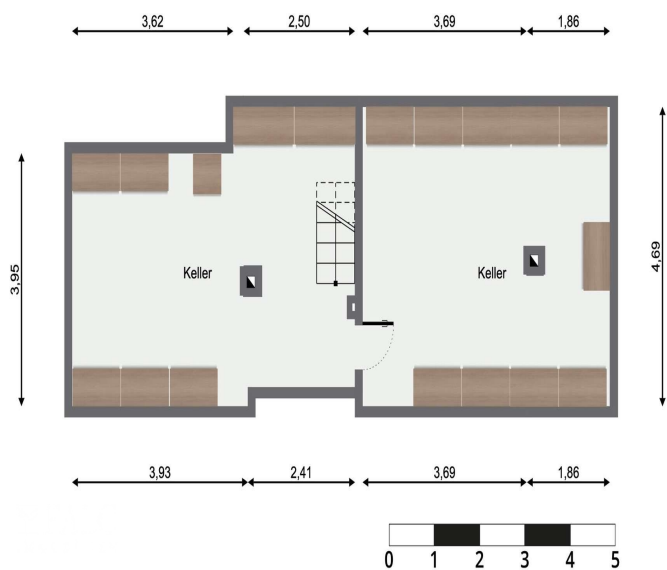
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)