



**Raiffeisen  
Immobilien GmbH Waren**

Ein Unternehmen der Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG



## **Familienwohnglück! Wohnkomfort mit Wärmepumpentechnik im neuen Zuhause**

**Objekt: 202214 • Krambruch 25a - 30c, 17192 Waren (Müritz) • ab 355.000,00 €**

Raiffeisen Immobilien GmbH Waren  
Kietzstraße 10  
17192 Waren (Müritz)



Tel.: 03991 1282863  
[info@immo-seenplatte.de](mailto:info@immo-seenplatte.de)  
[www.immo-seenplatte.de](http://www.immo-seenplatte.de)



## DATEN IM ÜBERBLICK

ImmoNr	202214
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Krambruch
Hausnummer	25a - 30c
PLZ	17192
Ort	Waren (Müritz)
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Preis	ab 355.000,00 €
Außen-Provision	2,0825 % inkl. MwSt.
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	11.05.2033
Baujahr Energieausweis	2022
wesentl. Energieträger	Strom-Mix
Energieeffizienzklasse	A+





## BESCHREIBUNG

Sie suchen in stürmischen Zeiten einen sicheren Hafen für Ihre Familie?

Mit den in 2022 neu erbauten, modernen und hocheffizienten KfW 55 Reihenhäusern schaffen Sie sich einen Ort zum Leben in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung. Die Häuser fügen sich zeitlos in die beliebte Warener Ortsrandlage auf dem Warensberg ein. In den letzten Jahren entstand hier ein Neubaugebiet, welches geprägt ist durch das Familienleben. Sie finden hier fußläufig einen tollen Spielplatz sowie eine seit April 2023 eröffnete Kita. Außerdem lädt der idyllische Melzer See zu langen Spaziergängen ein.

Die Reihenhäuser bestechen mit modernen, bodentiefen Fenstern, die viel Licht ins Innere lassen und zum Verweilen mit Familie und Freunden einladen. Wohnen, Essen und Kochen bilden im Erdgeschoss eine Einheit und bieten über die Terrassenfenster direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und den Garten, sodass Sie Ihre Kinder stets im Blick haben. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC.

Über die stilvolle Betontreppe gelangen Sie ins Obergeschoss und finden dort zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer für Ihre Kinder und/oder Gäste, wo das Wohlfühlen garantiert ist. Im großzügigen Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne gibt es am Morgen auch kein Gedränge, dort ist Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss kann Ihr Rückzugsort zum Entspannen und Arbeiten sein. Sie finden dort ein gut geschnittenes Schlafzimmer. In sechs Reihenhäusern verfügt dieses über ein „Bad en Suite“. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und schafft mit seiner besonderen Lage eine moderne Lösung. Ihre Garderobe findet ausreichend Platz in der eigens dafür geschaffenen Ankleide. Ein weiteres Zimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Hier ist an alles gedacht: Durch eine effiziente Gebäudedämmung in Kombination mit einer Beheizung über eine Luft-Wärmepumpe lassen sich viel Heizenergie und somit Heizkosten und Emissionen einsparen. Mit diesem KfW Effizienzhaus 55 ist dies realisierbar.





## LAGE

Waren (Müritz) liegt im Herzen der Mecklenburger Seenplatte, in einer einmaligen wald- und wasserreichen Landschaft, am nördlichen Ufer der Müritz, Deutschlands größtem Binnen-see. Die Müritz hat Verbindung über die Bundeswasserstraße bis Hamburg sowie über die Müritz/Havel- Wasserstraße nach Berlin.

Seit 2012 trägt Waren (Müritz) das Kurortprädikat "Heilbad" und ist ein Zentrum der Urlaubsregion Mecklenburgische Seenplatte. Viele Wander- oder Fahrradwege laden zum Erholen ein, um Waren (Müritz) herum befinden sich der Naturpark Nossentiner-Schwinzer Heide und der Müritz-Nationalpark.

In Waren (Müritz) entstand am nord-östlichen Ortseingang der Stadt eine neue und moderne Wohnanlage. In unmittelbarer Nähe liegen der Melzer See und der Tiefwareensee und bieten verschiedene Möglichkeiten der Erholung und Entspannung, u.a. zum Baden, Angeln, Wandern oder Fahrradfahren. In der näheren Umgebung sind vielfältige Einkaufszentren vorhanden.

Der schöne Stadthafen und das historische Stadtzentrum sind in Kürze mit dem Auto oder auch per Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. In Waren (Müritz) sind Schulen, Gymnasium, Krankenhaus, Bahnhof, verschiedenste Einkaufszentren, kleine Geschäfte oder gemütliche Restaurants zu finden. Der historische Stadtkern wurde liebevoll restauriert, im Herzen der Stadt liegt der belebte Yachthafen mit wunderschönem Ausblick auf die Müritz.

Verkehrstechnisch gibt es eine sehr gute Anbindung über die B192 und B108 an die Autobahn A19 Rostock/Hamburg bzw. Berlin, diese liegt ca. 20 km von Waren (Müritz) entfernt.

Rostock/Warnemünde (Ostseestrände oder Usedom) sind in ca. 1 Stunde mit dem Auto oder Bahn zu erreichen. Die Hauptstadt Berlin ist in ca. 2 Stunden mit dem Auto erreichbar. Waren (Müritz) liegt an der Eisenbahnstrecke Berlin-Rostock und hat ICE-Verbindungen der Linie Rostock-Berlin-München.



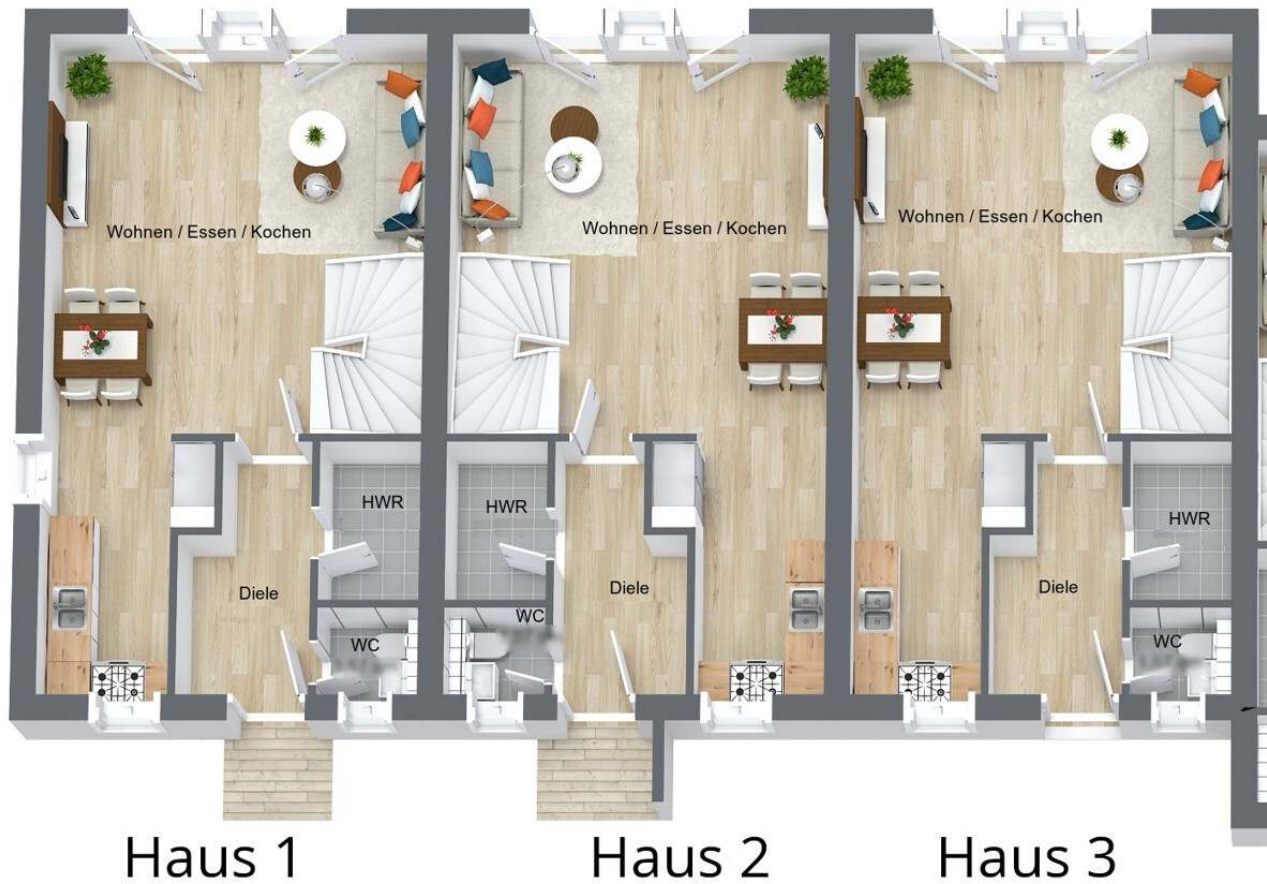






# GRUNDRISS

## Erdgeschoss Haus 1 - 3





## Erdgeschoss Haus 4 - 6



Haus 4

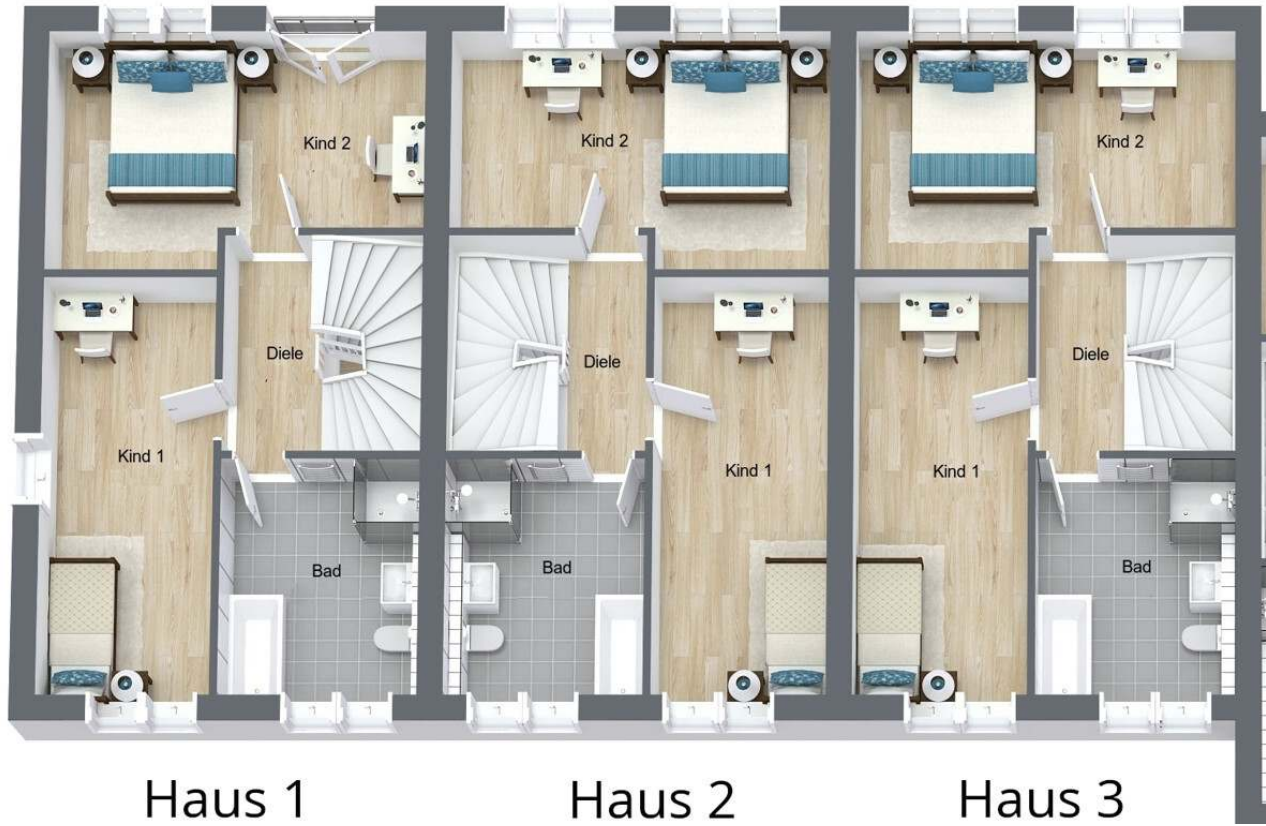
Haus 5

Haus 6





## 1. Obergeschoss Haus 1 - 3







## 1. Obergeschoss Haus 4 - 6



Haus 4

Haus 5

Haus 6



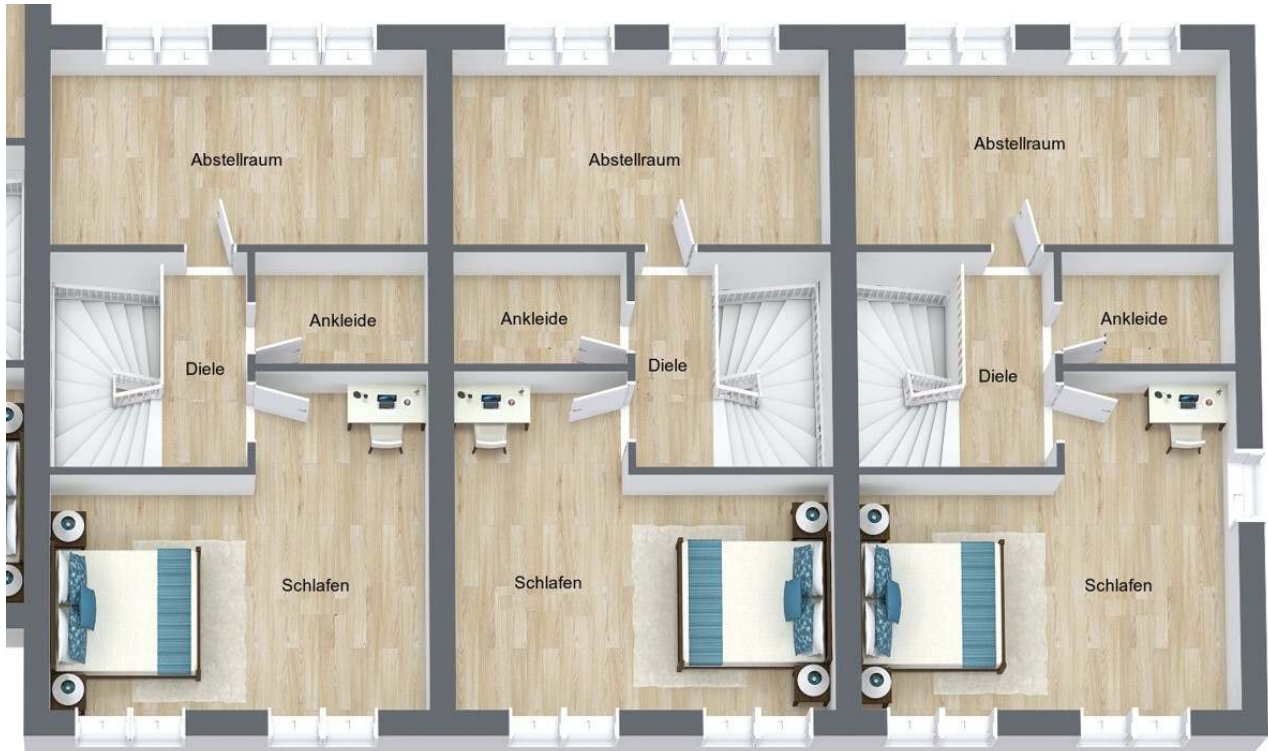


## Dachgeschoss Haus 1 - 3





## Dachgeschoss Haus 4 - 6



Haus 4

Haus 5

Haus 6







# LAGEPLAN





## IHR ANSPRECHPARTNER

### **Gunnar Mühl**

Raiffeisen Immobilien GmbH Waren  
17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 1282863  
Mobil: 0171 6727294  
E-Mail: [info@immo-seenplatte.de](mailto:info@immo-seenplatte.de)

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

