

Sanierungsobjekt (EFH) fast fertig | In 18337 Marlow - Bartelshagen I

Einfamilienhaus



 18337 Marlow

Wichtiges auf einen Blick

Kennung	20	Wohnfläche	ca. 151 m²
Immobilienart	Einfamilienhaus	Verfügbar ab	Nach Absprache
Baujahr	1900	Provision Käufer	3,57 %
Grundstücksfläche	ca. 523 m²	Kaufpreis	275.000,00 €

Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Flur EG



Flur EG



Gästezimmer/ Büro EG



Gästezimmer/ Büro EG



Galerie DG



Galerie DG



Galerie DG



Galerie DG



Galerie DG



Galerie DG



Kinderzimmer 1 DG



Kinderzimmer 2 DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG

Über die Immobilie

Objektbeschreibung:

Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise – Strukturierte Teilsanierung mit individuellem Ausbaupotenzial

Zum Verkauf steht ein im Jahre 1900 errichtetes, freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 523 m² großen Grundstück im Marlower Ortsteil Bartelshagen 1 und umfasst eine Wohnfläche von ca. 151 m². Diese verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern, einem Vorratsraum, einem Badezimmer, einem zusätzlichen WC sowie einem Abstellraum im Dachgeschoss. Der hintere Eingangsbereich/Nebengang bietet zudem Platz für Waschmaschinen. Aufgrund der ländlichen Lage und des aktuellen Bautenstandes eignet sich das Objekt nach Fertigstellung als großzügiger Hauptwohnsitz, Rückzugsort oder als Anlageobjekt zur Ferienvermietung.

Die Immobilie wird im Zustand eines vorbereiteten Rohbaus übergeben. Dies gewährt dem Erwerber bei der finalen Ausgestaltung der Räume, den Oberflächen und der gesamten Materialauswahl freien Spielraum. Die substanziellen, kostenintensiven Gewerke der Gebäudehülle sowie der haustechnischen Rohinstallation wurden im Zuge einer strukturierten Teilsanierung in den Jahren 2024 und 2025 bereits zu großen Teilen fachgerecht realisiert.

Ausgeführte Sanierungsmaßnahmen (Bautenstand 2024–2025):

Gebäudehülle:

Die Außenfassade des Gebäudes wurde inklusive einer 8 cm starken Fassadendämmung bereits vollständig fertiggestellt. Das Satteldach wurde inklusive einer hochwertigen Tonziegeleindeckung komplett erneuert.

Dachausbau & Energetik:

Das Obergeschoss wurde von innen ausgebaut und vollumfänglich gedämmt. Sechs neu integrierte Dachflächenfenster sichern eine optimale Belichtung der Räume.

Konstruktion & Haustechnik:

Die Sanierung des Dachgeschosses wurde 2024 abgeschlossen. Im Erdgeschoss erfolgte 2025 die teilweise Einbringung

eines neuen Estrichs. Die Elektroinstallationen im gesamten Gebäude sowie die Rohrleitungssysteme für die Gas-Zentralheizung wurden vollständig erneuert.

Außenanlagen & Einfriedung:

Im Gartenbereich wurden umfassende Erdarbeiten durchgeführt. Dies beinhaltet das Einbringen einer bautechnischen Sickerungsschicht sowie einer Drainage zur regulierten Grundstücksentwässerung. Die Freifläche wurde mit Mutterboden profiliert und als Rasenfläche angesät. Ein neu errichtetes Podest bildet den baulichen Übergang vom Gebäude zum Garten. Zudem wurde ein langgezogener Zaun errichtet, welcher das Grundstück bereits teilweise einfriedet. Zwei Pkw-Stellplätze sind direkt auf dem Grundstück vorhanden.

Individueller Innenausbau & Restgewerke:

Da die grundlegenden Vorarbeiten an Hülle und Rohinstallation abgeschlossen sind, richtet sich der weitere Fertigstellungsbedarf nach den Wohnansprüchen, dem geplanten Budget und den persönlichen Gestaltungswünschen des Erwerbers. Je nach gewünschtem Ausbautyp fallen im Innenbereich typische Restgewerke an. Hierzu gehören beispielhaft, aber nicht abschließend:

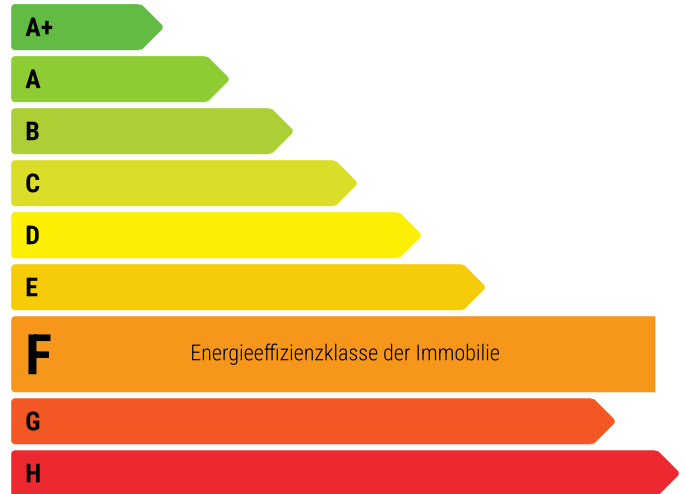
- Die Durchführung abschließender Heizungsbauarbeiten (Fertigstellung des Heizungssystems).
- Der vollständige Neuaufbau eines WCs (da ein separates WC derzeit komplett fehlt).
- Der weitere, schrittweise Innenausbau (wie z. B. Trockenbauarbeiten, das Stellen von Vorsatzschalen oder das Abhängen von Decken).
- Die finale Fertigstellung des verbleibenden Bodenaufbaus sowie das Einbringen sämtlicher Oberboden- und Wandbeläge im gesamten Haus.
- Die Lieferung und Montage der Innentüren.
- Der vollständige Sanitärausbau des Badezimmers.

Hinweis für Interessenten:

Die Aufzählung der anstehenden Gewerke dient lediglich der Orientierung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der exakte Leistungsumfang zur Erreichung der individuellen Bezugsfertigkeit ist vom Käufer im Rahmen einer eigenen Objektprüfung zu ermitteln. Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach individueller Vereinbarung.

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Flüssiggas
Baujahr	1900
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	178.4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	F
Ausweis erstellt am	17.08.2026
Ausweis gültig bis	16.08.2036
Energie mit Warmwasser	Ja



Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale und Bautenstand im Überblick:

Gebäudehülle:

Vollständig fertiggestellte Außenfassade inklusive einer effizienten, 8 cm starken Fassadendämmung.

Bedachung:

Komplett erneuertes Satteldach mit hochwertiger Tonziegeleindeckung (Baujahr 2025).

Belichtung:

Sechs neu integrierte Dachflächenfenster (Baujahr 2025) für optimale Tageslichtausbeute im Obergeschoss.

Dachausbau:

Das Obergeschoss ist bereits vollständig von innen ausgebaut und konstruktiv gedämmt.

Haustechnik (Rohinstallation):

Elektroinstallationen im gesamten Gebäude sowie die Rohleitungssysteme für die Gas-Zentralheizung wurden im Jahr 2024 vollständig erneuert.

Bodenstruktur:

Teilweise neu eingebrachter, sauberer Estrich im Erdgeschoss (Baujahr 2025) als stabile Basis für den weiteren Aufbau.

Außenanlagen:

- Professionell eingebrachte bautechnische Sickerschicht mitsamt funktioneller Drainage zur regulierten Entwässerung des Grundstücks.
- Gelände teilweise mit Mutterboden profiliert und frisch angesäter Rasenfläche.
- Zaunanlage zur teilweisen Einfriedung des Grundstücks.

Stellplätze:

Zwei fest zugewiesene Pkw-Stellplätze direkt auf dem eigenen Grundstück.

Umfeld der Immobilie

Lagebeschreibung:

Infrastruktur und Anbindung: 18337 Marlow OT Bartelshagen 1

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage im Marlower Ortsteil Bartelshagen 1.

Die direkte Umgebung bietet durch die Nähe zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft einen hohen Erholungswert.

Die regionale Infrastruktur und die Verkehrsanbindung stellen sich wie folgt dar:

Nahversorgung & Soziales:

Direkt im Ortsteil sichern eine Allgemeinarztpraxis und eine Kindertagesstätte die lokale Basisversorgung. Das vollumfängliche Versorgungszentrum Ribnitz-Damgarten liegt ca. 11 Autominuten entfernt und bietet diverse Supermärkte,

Fachgeschäfte, Banken, Fachärzte, ein Krankenhaus sowie alle Schulformen (Grundschule bis Gymnasium).

Makrolage & Tourismus:

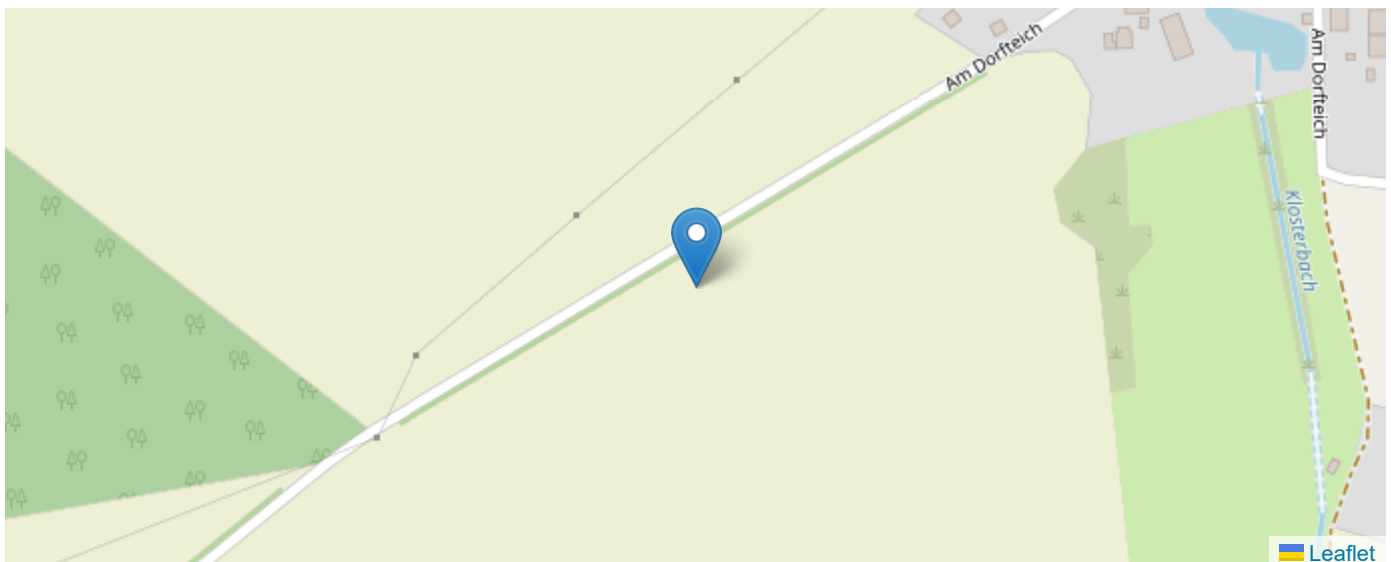
Die Ostseeküste (Halbinsel Fischland-Darß-Zingst) und die umliegenden Boddenreviere sind in rund 17 Minuten Fahrzeit erreichbar und bieten umfassende Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die lokale Busverbindung direkt im Ort gegeben. Über die schnell erreichbare Autobahn A20 und die Bundesstraße 105 besteht eine hervorragende Anbindung an die Städte Rostock, Stralsund und Greifswald.

Der Standort verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit der verkehrstechnisch effizienten Erreichbarkeit aller wichtigen Versorgungssachen des täglichen Bedarfs.

Karte



Weitere Informationen

Finanzierungsbeispiel:

monatliche Belastung

Berechnung der monatlichen Finanzierungsrate:

Kaufpreis: 275.000,00 €

Kaufnebenkosten: 27.500,00 € (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notarkosten)

Eigenkapital: 55.000,00 € (10% des Kaufpreises und Kaufne-

benkosten)

benötigtes Fremdkapital: 247.500,00 €

monatliche Kreditrate: 825,00 € (bei 15 Jahre Zinsbindung und 2 % Tilgung)

Die hier genannten Zahlen dienen als Finanzierungsbeispiel und hängen von verschiedenen Faktoren wie Ihrer persönlichen Bonität, gewünschte Zinsbindung, Höhe des Eigenkapitals u.a. ab.

Ihr Ansprechpartner



Herr Armin Anding

Geschäftsführer

☎ Geschäftlich: 038234 554 224

✉ info@anding-management.de