

Modernisierter Landhof mit Wohn- und Gewerbeanteil, Stallungen, 5 ha Weideland  
OTTO STÖBEN GmbH

## Preise & Kosten

Kaufpreis	880.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.933,33 € (m <sup>2</sup> )



## Objektbeschreibung

Sie träumen von einer Immobilie in ländlicher Umgebung, in der Sie sich mit Ihren Ideen verwirklichen können?

Die ersten Steine für das massive Haupthaus mit Gutshof-Charakter wurden um 1924 gesetzt. Viele liebevolle Hände sorgten seitdem dafür, dass sich das Haus heute als das präsentiert, was es ist: ein modernes und vielseitiges Anwesen mit hohem Energie- und Ausstattungsstandard. Der attraktive und wandlungsfähige Grundriss, hochwertige Haus- und Sicherheitstechnik sowie eine geschmackvolle und bis ins Detail durchdachte Innengestaltung bieten viel Platz, Licht und Lebensqualität, die in der Wohneinheit des Erdgeschosses sogar ein barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen möglich macht!

Das in 2016 – 2021 kernsanierte und umfassend modernisierte Wohn- und Geschäftshaus verfügt über mehrere Nebengebäude, in denen gewiss auch Ihre vierbeinigen Freunde ein neues Zuhause finden. Ob Generationenwohnen, Tierhaltung, medizinische Praxis, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, der Anbau von eigenem Obst und Gemüse als Selbstversorger oder einfach viel Platz für den Nachwuchs zum Rennen, Toben und Fußballspielen – dieses Anwesen hat Potenzial!

Schon beim Betreten des Hauses überzeugt das repräsentative Vordach mit schweren Säulen und massiver Rundbogeneingangstüre mit Glasausschnitten durch die Sie in die großzügige Diele mit hohen Decken und exklusivem Terrazzoboden mit Fußbodenheizung gelangen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	520 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	13.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone	1
Baujahr	1924
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	nach Absprache



Insgesamt verfügt das Anwesen über drei Hauseingänge und zwei innenliegende Treppen in das ausgebaute Dachgeschoss des Hauses, sodass grundsätzlich ohne gravierende Änderungen des Grundrisses vier separate Einheiten möglich sind.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich 6 Zimmer, 2 voll ausgestattete Küchen, 2 Duscbäder sowie 2 Gästetoiletten.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem großen offenen Bereich, der ausreichend Stellfläche für eine gemütliche Sitzecke bietet, 3 Zimmer – zwei davon mit jeweils angrenzendem Tageslichtduschbad. Das zu den Koppeln gelegene Zimmer verfügt über einen ausgebauten Schlafboden, der über eine Stiege erreichbar ist – der absolute Lieblingsplatz; von hier oben lässt sich der Blick über die weitläufigen Weideflächen schweifen, wo die Pferde genüsslich grasen.

Für das ursprünglich zu Wohnzwecken genutzte Anwesen liegt eine Genehmigung für die gewerbliche Nutzung im linken Bereich des Erdgeschosses mit angrenzender privater Wohnraumnutzung (Betreiber-Wohnung) in der rechten Haushälfte vor.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuern	Gas
Gartennutzung	Ja
Rollstuhlgerecht	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Zusätzlich bietet sich die Möglichkeit, in den Räumen zwei Kamine zu betreiben. Neben insgesamt 3 hellen Zimmern verfügt die Einheit über ein behindertengerechtes Tageslichtvollbad und eine große Wohnküche mit Einbauküche und hochwertigen elektrischen Einbaugeräten. Zusätzlich zum klassischen Elektroherd ist hier auch ein Kochen mit der Küchenhexe – ein mit Brennholz zu befeuernder Herd, der ein netzunabhängiges und nostalgisches Kochvergnügen garantiert – möglich. Aus der Küche führt eine Treppe direkt in den Teilkeller des Hauses. Praktisch – hier können Getränke und Vorräte entsprechend gelagert werden. Aus der gemütlichen Wohnküche gelangt man auf die zu den Koppeln gelegene Terrasse. Bei schönem Wetter kann das Essen dorthin verlegt und mit Blick auf die Weiden durch einen Sichtschutzzaun geschützt ungestört genossen werden. Im hinteren Bereich, der für gewerbliche Zwecke genehmigten Fläche, befindet sich ein Doppelzimmer mit angrenzendem, barrierefreiem Duschbad sowie eine vollständig eingerichtete Küche für die gewerbliche Nutzung des Cafés im vorderen Bereich.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	03-2034
Endenergiebedarf	99
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.03.1924
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	99.00



Es lädt Fahrradtouristen, Wanderer und vor allem Reiter mit eigenem Pferd ein, die die schöne Landschaft rund um Tarnow genießen wollen. Der Bereich Gewerbefläche verfügt über einen separaten, barrierefreien Zugang durch den Seiteneingang – von hier ist auch das Dachgeschoss über eine massive Eichentreppe zu erreichen. Im Dachgeschoss sind 4 Apartments (auch als Ferienwohnungen) genehmigt. Die umfassende Sanierung des Dachgeschosses ist (bis auf circa 60 m<sup>2</sup> der Wohnfläche) abgeschlossen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Neben dem Gutshaus befinden sich auf dem Gelände eine in 2018 neu errichtete Garage und drei rot geklinkerte Stallgebäude, die in der Vergangenheit als Kuh-, Schweine-, Hühner- und Gänseställe genutzt wurden. Im großen ehemaligen Kuhstall, der vermutlich bereits vor 1924 mit einer Grundfläche von über 500 m<sup>2</sup> errichtet wurde, wurden bereits Verbindungsleitungen für Elektrik, Wasser und Sanität verlegt. Heute wohnen in dem ehemaligen Kuhstall zwei glückliche Pferde in großzügiger Offenstallhaltung und genießen den direkten Zugang vom Stall auf das unmittelbar angrenzende circa 5,2 Hektar große Eigenland.



Auf dem Eigenland befindet sich im rückwärtigen Bereich ein permanentes Kleingewässer mit Biotop. Aber auch einen Schatz birgt dieses wunderschöne Stück Land: Auf dem Grundstück befindet sich ein Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um Streufunde aus der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.

Haben Sie Lust, den Traum weiter zu träumen und Feriengästen entspannte Tage oder gar ‚Urlaub mit Pferd‘ anzubieten? Oder sehen Sie in dem Anwesen Potential, Ihre eigenen Projekte zu verwirklichen? Vielleicht sind Sie auf der Suche nach einem vielseitigen Objekt mit Gutshaus-Charakter für eine Büro- oder Praxisnutzung z.B. eine Landarztpraxis? Neben dem entsprechenden Raumangebot ist das Grundstück an das stabile und leistungsstarke Glasfasernetz angeschlossen, so dass es sich hier schnell und effizient mit Blick auf den Stall und die Weiden arbeiten lässt. Oder Sie suchen eine großzügige Anlage in inspirierender Umgebung für Tagungen, Seminare, Meditationen und Events? Aber auch generationenübergreifendes Wohnen mit Selbstversorgung wäre denkbar...

Dieses vielseitige Anwesen ist interessant für viele Nutzungskonzepte.



## Lage

Tarnow, eine kleine, inmitten von Wiesen, Wäldern, Feldern und sanften Hügeln gelegene Gemeinde zwischen Ostseeküste und Mecklenburger Seenplatte am Rande des Naturparks Sternberger Seenland am Warnowtal, könnte Ihr neues Zuhause werden. In der beschaulichen Gemeinde, gelegen im Westen des Landreises Rostock in Mecklenburg-Vorpommern, fühlen sich insgesamt circa 1.106 Einwohnern (Stand 31.12.2022) wohl.

Ihr neues Zuhause, gelegen in ruhiger Ortsrandlage von Tarnow, erreichen Sie über eine private Zufahrt, die vorbei an der mittelalterlichen Backsteinkirche von Tarnow, direkt auf das circa 13.000 m<sup>2</sup> große Eigenlandgrundstück, mit Blick auf die angrenzenden circa 5,2 Hektar hauseigenen Weideflächen, führt. Durch ein massives Tor, das sich komfortabel über Funk öffnen lässt, wird die Zufahrt auf das eindrucksvolle Grundstück möglich. Von dem großzügigen Vorhof bietet sich ein beeindruckender Blick auf das zurückgelagerte, zwischen Obstbäumen und natürlich gewachsenen Sträuchern und Büschen eingebettete Anwesen.



Sie schätzen aber auch die zentrale Lage zu den Städten Bützow (circa 7 Autominuten) und der Barlachstadt Güstrow (circa 15 Autominuten) – eine historische Residenzstadt mit imposanten Bürgerhäusern und prächtigen Renaissancebauten, historischer Altstadt und einem großem Kultur- und Freizeitangebot – zu schätzen wissen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen aller Sparten, Einzelhandel, Banken und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind in den benachbarten Städten von Tarnow vorhanden.

Die Autobahnauffahrten A20 mit Anbindung an die Hansestädte Lübeck und Rostock und die A19 mit Anbindung an die A24 und die Hauptstadt Berlin sind jeweils circa 25 Minuten entfernt.

In Tarnow selbst befindet sich ein Kindergarten; dieser ist fußläufig nur circa 450 Meter entfernt und schnell zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle mit Anschluss in die benachbarten Städte und Schulen ist circa 250 entfernt. An warmen Tagen bietet die nur 500 Meter nahe Eisdielen mit leckerem Softis eine kühle Erfrischung und für vereinsbegeisterte ganzjährig die Freiwillige Feuerwehr Tarnow eine willkommene Abwechslung.





## Ausstattung

Das Anwesen befindet sich auf einem circa 13.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bestehend aus mehreren Flurstücken und einer eigenen Zufahrt und wird nur in Verbindung mit allen Flurstücken sowie den angrenzenden circa 5,2 Hektar Grünflächen und Biotop (Unland) veräußert.

### HAUPTHAUS:

Das Haupthaus, bestehend aus Erdgeschoss, Teilkeller und voll ausgebautem Dachgeschoss, auf einer bebauten Fläche von circa 267 m<sup>2</sup> wurde 2016 – 2021 umfassend saniert und modernisiert. Der Anbau wurde erneuert bzw. wieder aufgebaut.

Folgende Maßnahmen wurden unter anderem ausgeführt:

- Einbau Junkers Gasheizung (2017) mit Warmwasserspeicher (155 Liter), Gastank (Leasing-Tank)
- Neue Hauseingangstüren und Fenster
- Teilweise neue Innenwände, Dämmung
- Erneuerung der Elektrik
- 1 Kamin, insgesamt 4 Kaminanschlüsse im Erdgeschoss vorhanden
- 3 Küchen mit Einbauküchen und Elektrogeräten, 1 Küchenhexe (Holzkohleofen)
- Einbau von 4 Tageslichtbädern mit bodentiefen, begehbaren Duschen (barrierefrei)
- Teilkeller, circa 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mit Brunnen, 2 Pumpen, davon eine in 2023 erneuert
- Einbau einer Fußbodenheizung in der Betreiberwohnung (privater Bereich)
- Einbau Feuerschutzterasse und Feuerschutztür im Dachgeschoss
- Teilweise Neuaufbau Dach

### INNENAUSSTATTUNG:

Alle Räume wurden fachmännisch und mit viel Liebe zum Detail renoviert.



So wurde in dem großen Zimmer des Dachgeschosses ein besonderes Augenmerk auf die historischen Elemente aus Holz gelegt und in das Raumkonzept integriert – dies verleiht dem Raum einen ganz besonderen Charme und vereint die nostalgische Bauweise mit moderner, zeitgemäßer Architektur in Perfektion. Die Haustüren sind den alten Rundbogentüren nachempfunden und die Zimmertüren im Stil der alten Facettentüren, teilweise mit Glasausschnitten. Als Bodenbelag wurden Fliesen mit historischen Dekoren und teilweise Schachbrettmuster gewählt. In den hofseitigen Gewerberäumen befindet sich der alte Dielenboden, der liebevoll aufgearbeitet wurde und den Räumen einen gemütlichen Charme verleiht.

**TECHNIK/SICHERHEIT:**

- Hoher, technischer Ausstattungsstandard
- Hochwertige Sicherheitstechnik / Alarmanlage
- Rauchmelderüberwachung via Mobiltelefon
- Videoüberwachung (Telenot)
- Funktor im Bereich der Zufahrt.
- Internetanschluss Glasfaser

**AUSSENANLAGE:**

- Neue Pflasterung der Terrassen mit Pflasterkreis in unterschiedlicher Farbgestaltung
- Einfriedung (größtenteils) mit hochwertigem Metallzaun (circa 1,80 Meter hoch), Dekor und Doppelstabmatten, zum Teil mit Sichtschutz
- 9 Stellplätze für KFZ, 2 davon mit Pflasterung

**NEBENGEBÄUDE:**

- Garage mit Walmdach (Baujahr 2018), 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Großer Stall, Baujahr vermutlich vor 1924, circa 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, derzeit Pferdestall (Offenstallhaltung)
- Ehemaliger Hühnerstall, Baujahr vermutlich vor 1924, roter Klinkerbau, sanierungsbedürftig
- Ehemaliger Schweinestall, Baujahr vermutlich nach 1924, roter Klinkerbau, sanierungsbedürftig

**WISSENSWERTES:**

Auf dem Gelände befinden sich Kompensationsmaßnahmen bestehend aus 10 Laubbäumen sowie 5 Einzelbäume, die als Landschaftselemente erfasst sind, und eine unter

Naturschutz stehende Feldhecke sowie ein permanentes Kleingewässer mit Biotop.



Hierbei handelt es sich um Streufunde aus der vorrömischen Eisenzeit und Slawenzeit.



## Sonstiges

FÜR NOCH MEHR BILDMATERIAL FORDERN SIE GERNE UNSER EXPOSÉ AN.



EG Gewerbe Dusch-Bad



EG Gäste-WC



Eingang Gewerbe



EG Gewerbe Raum 1



EG Gewerbe



OG beschriftet



OG Wohnen Diele



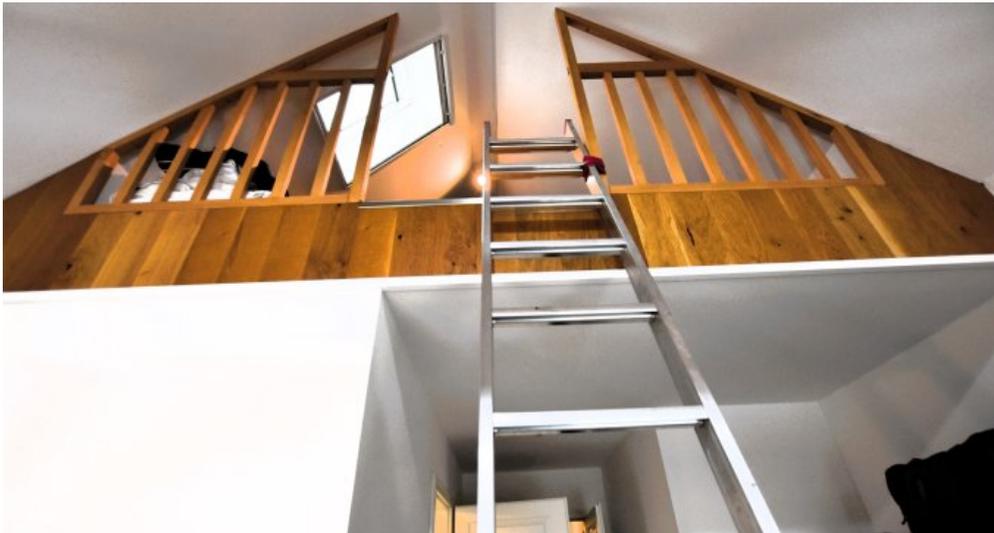
OG großer Raum weitere Ansicht



OG Küche



OG Koppelzimmer Bad



OG Koppelzimmer Zugang Schlafb



OG Rohbau



Terrasse (4)



Scheune



Ansicht hinten

