

Levenhagen

# Saniertes Gutshaus in traumhafter Lage nahe der Hansestadt Greifswald

Objektnummer: 23311004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 361,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 14.430 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23311004
Wohnfläche	ca. 361,65 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.145.000 EUR
Haus	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Ein erster Eindruck

Das Haus wurde im Jahr 1910 von der Universität Greifswald an der Stelle eines zuvor abgebrannten Gutshauses errichtet. Angelehnt an den Tudorstil, handelt es sich um ein für Mecklenburg-Vorpommern typisches Gutshaus. Das Objekt befindet sich als einziges Gebäude auf einem etwa 15.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das parkähnlich anmutet. So sind ca. 7.000 m<sup>2</sup> des Grundstückes Waldfläche. Von der Rückseite ist das Grundstück nicht einsehbar. Auf der Vorderseite überzeugt der Balkon über dem Eingangsbereich durch seinen herrschaftlichen Weitblick. Nur einige Baumkronen versperren den Blick auf die ungefähr 6 km entfernten Tore der Hansestadt Greifswald. Das Gebäude wurde seit dem Jahr 2011 fortlaufend saniert und instandgehalten. Insbesondere wurde darauf Wert gelegt, dem herrschaftlichen Haus seinen Charme zurück zu geben und diesen zu erhalten. Es ist gelungen, einige wichtige Details aus der Erbauungszeit zu retten, beispielsweise Parkettfußböden sowie die Kastenfenster auf der Gebäudevorderseite. Die Wärmeversorgung erfolgt durch zwei zentral gelegene Grundöfen, die mehrere Räume tangieren und überdies Energie für Wandheizungen erzeugen. Insgesamt handelt es sich um eine gehobene Ausstattung. Es besteht die Möglichkeit, das Herrenhaus teil- oder vollmöbliert zu erwerben. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, die über einen großzügigen Flur durch sehr schöne Doppelflügeltüren betreten werden. Beide Wohnungen können auch zusammenhängend genutzt werden. Der gesamte Bereich liegt in Hochparterre, was ein sehr angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Kombination aus alt und modern macht Ihre neue Immobilie einzigartig und doch zeitgemäß. Im Dachgeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung, die von den Sanierungsmaßnahmen bisher ausgeschlossen blieb. Der traumhafte Balkon steigert den ideellen Wert der Wohnung drastisch. Das Gebäude ist voll unterkellert, einige Kellerräume dienten ursprünglich zur Unterbringung des Hauspersonals, derzeit wird der Keller zur Bewirtschaftung des Hauses genutzt (Holzlager, Werkstatt, Abstellfläche). Die Größe von Haus und Grundstück erlauben Ihnen sämtliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine Vermietung ermöglicht die bestmögliche Altersvorsorge, eine Selbstnutzung verspricht ein Leben abseits des Trubels inmitten der Natur. Auch die Unterbringung mehrerer Generationen ist denkbar. Wer im nahen Umland der Hansestadt Greifswald zwischen den Inseln Rügen und Usedom liegend ein Herrenhaus mit historischem Charakter und gehobener Ausstattung sucht, der ist jetzt fündig geworden.

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Ausstattung und Details

Besonderheiten:

- teilweise Kastenfenster aus Holz
- 3 Wohneinheiten
- obere Etage vermietet
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Balkon mit herrlichem Weitblick
- Grundstück mit eigenem Wald
- Wärmezeugung über hochwertige Öfen
- gehobene Ausstattung
- hochwertige Möbel, die übernommen werden können

Aufgrund der Fülle an Maßnahmen auszugsweise einige Modernisierungen:

- Fenster erneuert (Holz und Kunststoff)
- Bäder und Gästetoiletten erneuert
- Einbau zweier schwerer Grundöfen
- Fußböden restauriert bzw. erneuert
- Wasserinstallation
- Elektroinstallation

Flächenverteilung:

- Hauptwohnung: ca. 129,60 m<sup>2</sup>
- Nebenwohnung: ca. 101,07 m<sup>2</sup>
- Dachgeschosswohnung: ca. 100,58 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Alles zum Standort

Die Hansestadt Greifswald ist nach ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen und lockt mit Ihrer Universität jährlich zahlreiche Studenten an. Auch die Universitätsklinik ist für Ihre Forschungen bekannt und ist somit Magnet für Forscher und Ärzte. Auch weitere große Unternehmen sind hier ansässig, sodass auch in Zukunft die Stadt Greifswald ein beliebter Wohnort bleiben wird. Hier befinden sich sämtliche Einkaufseinrichtungen, Bus- und Bahnstationen sowie vielseitige Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Sehr schön anzusehen ist auch der Yachthafen, welcher für alle Bootsbesitzer ein Highlight der Stadt ist. An schlechten Tagen geht es ins Kino etc. und an guten Tagen mit dem Boot auf den Greifswalder Bodden oder in die Greifswalder Altstadt mit dessen historischen Gebäuden. Dabei sind dies nur Vorschläge, denn Greifswald hat noch mehr zu bieten. Dabei ist in der Universitätsstadt Greifswald auch viel Lärm und Trubel, da ist ein Rückzugsort auf dem Land mit viel Fläche genau das richtige Refugium.

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben

übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23311004 - 17498 Levenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)