

Wittenhagen / Abtshagen

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Ausbaureserve und großzügigem Grundstück in Feldrandlage

Objektnummer: 25311086

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 80.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.638 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

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

Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25311086
Wohnfläche	ca. 83 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	80.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3.570 € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	503.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969



Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und spricht insbesondere Käufer an, die ein großzügiges Grundstück und ein Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen. Das ca. 1969 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 1.638 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Feldrandlage und überzeugt durch einen Nachbarn nur zu einer Seite. Dadurch profitieren Sie von einer angenehm freien Ausrichtung und besonderen Gestaltungsspielräumen für Garten, Freizeit und Hobby. Die Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Der Zustand der Immobilie ist als sanierungsbedürftig einzustufen, was Ihnen die Möglichkeit gibt, nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren oder umzubauen. Die Ausstattung entspricht einfachem Standard, bietet jedoch mit dem vorhandenen Grundriss und dem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss eine solide Basis für individuelle Anpassungen. Durch den Hauseingang betreten Sie das Erdgeschoss, das den zentralen Wohnbereich mit Zugang zu den einzelnen Räumen bildet. Neben dem Wohnzimmer finden Sie im Erdgeschoss die Küche, ein Tageslichtbad sowie ausreichend Schlafzimmer. Der große Garten erstreckt sich hinter dem Haus und lädt zu vielseitiger Nutzung ein – als Bereich für Familienaktivitäten, Gartenbau oder Tierhaltung. Das Grundstück ist zentral erschlossen und verspricht eine vielseitige Nutzung, sei es für Fahrzeuge, Gartenprojekte oder Ausbauvorhaben. Für zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten sorgen das große, separate Nebengebäude mit Spitzboden sowie zwei geräumige Garagen. Der Kriechkeller steht ebenfalls als praktische Abstellfläche zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die bereits vorhandene Glasfaseranbindung im Haus – ideale Voraussetzungen insbesondere für Homeoffice-Nutzer oder Technikinteressierte. Entwicklungspotenzial bietet der sanierungsbedürftige Zustand: Der Anbau zeigt Feuchtigkeiterscheinungen und es wurde festgestellt, dass das Dach undicht ist. Dies wurde bei der Preisfindung berücksichtigt und ermöglicht es Handwerkern und Investoren, die notwendigen Maßnahmen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen. Eine neue Konzeptionierung von Raumaufteilung, Haustechnik und Ausstattung kann durch eine grundlegende Sanierung realisiert werden. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für Wärme im gesamten Gebäude. Mit nur wenigen Nachbarn und der direkten Feldrandlage genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Umgebung und dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Region. Ob als neues Familiendomizil, für generationsübergreifendes Wohnen oder als langfristiges Modernisierungsprojekt – dieses Objekt spricht Käufer an, die individuelle Lösungen und Platz für eigene Ideen suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Entwicklungspotenzial dieses Einfamilienhauses und lassen Sie sich

inspirieren, welchen Wohnraum Sie hier realisieren können. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:

- Feldrandlage
- Nachbar nur zu einer Seite
- großzügiges Grundstück
- idyllische Lage
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Glasfaser im Haus
- zentral erschlossen
- großes Nebengebäude für flexible Nutzung
- Nebengebäude mit Spitzboden für Abstellfläche
- zwei Garagen
- Kriechkeller als Abstellfläche

Entwicklungspotenziale:

- allgemein stark sanierungsbedürftig
- Anbau ist feucht und das Dach ist undicht

Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Alles zum Standort

Abtshagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Wittenhagen, eingebettet in die idyllische Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns, bietet der Ort eine ruhige und sichere Wohnumgebung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Geborgenheit und naturnahes Leben legen. Die Gemeinden zeichnen sich durch ihre sichere Umgebung und eine harmonische Dorfgemeinschaft aus, die ein vertrauensvolles Umfeld für Kinder und Eltern schafft. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt die Region mit einer stabilen Infrastruktur, die ein entspanntes Familienleben ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an familienfreundlichen Einrichtungen. Für die Bildung der Jüngsten sorgt die Grundschule Abtshagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist und bietet eine verlässliche Basis für den Start ins Schulleben. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindertagesstätten, die liebevolle Betreuung in kurzer Fahrdistanz gewährleisten. Auch die gesundheitliche Versorgung ist durch regionale Ärzte und Apotheken gut abgedeckt, wobei diese in den benachbarten Orten bequem mit dem Bus erreichbar sind – beispielsweise in nur sieben bis neun Minuten Fußweg zu den örtlichen Bushaltestellen wie „Abtshagen, Friedhof“ oder „Abtshagen, Zentrum“. So sind medizinische Anliegen schnell und unkompliziert zu regeln, was gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist.

Für die Freizeitgestaltung bieten die Gemeinden zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu entdecken und gemeinsam aktiv zu sein. Spielplätze und Sportanlagen sind in angenehmer Reichweite und laden zu Bewegung und Begegnung ein. Die ländliche Umgebung eröffnet Raum für erholsame Spaziergänge und Ausflüge in die Natur, die den Alltag bereichern und zur gesunden Entwicklung der Kinder beitragen. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Wiese's Markt, erreichbar in etwa acht Minuten zu Fuß, ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagsbedarf.

Insgesamt präsentiert sich Wittenhagen und Abtshagen als ein Ort, an dem Familien in einem sicheren, naturnahen und gemeinschaftlichen Umfeld eine behagliche Zukunft gestalten können. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Region zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.



Objektnummer: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 503.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25311086 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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