

Grimmen

# Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit großzügigem Grundstück in Grimmen

Objektnummer: 25311100

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.083 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

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

Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25311100
Wohnfläche	ca. 98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1922
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	96.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1922



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie



### KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI  
sanziert und möbliert.

Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-  
Variante folgt darauf.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume eine KI-  
Variante beinhalten.

Durch die Ergänzung mit KI möchten wir Ihnen  
beispielhaft vermitteln, wie Sie den Raum nutzen  
können und was bei einer Sanierung alles möglich ist.



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimm**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.083 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf großzügigen Außenraum und ein modernes Wohnambiente legen. Das im Jahr 1922 erbaute Gebäude wurde laufend instand gehalten und im Jahr 2020 umfassend modernisiert, sodass der historische Charme des Hauses mit zeitgemäßer Ausstattung verbunden ist.

Das Zuhause präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und empfängt Sie mit einer klassischen Raumaufteilung. Vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit allen üblichen Anschlüssen sowie Sanitärobjekten ausgestattet.

Der großzügig angelegte Wohnbereich lädt zu geselligen Stunden und erholsamen Feierabenden ein. Durch die Modernisierung 2020 wurden wesentliche Elemente wie Heizungsanlage, Fenster und Böden optimiert, was zu einem angenehmen Wohnklima und einer hervorragenden Energiebilanz beiträgt. Die zentrale Heizungsanlage sorgt das gesamte Jahr über für wohlige Wärme.

Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Gestaltung und ist gut in den Wohnbereich integriert, sodass ein kommunikativer Mittelpunkt des Hauses entsteht. Zu den Ausstattungsdetails zählen neben modernen Oberflächen und pflegeleichten Bodenbelägen auch energiesparende Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen.

Gelegen in einem ruhigen Wohngebiet, überzeugt das Haus durch die Kombination aus Alltagsnähe und entspannter Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Bildungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die großzügige Gartenfläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob für Kinder, Gartenfreunde oder zum Anlegen von Beeten und Sitzbereichen.

Das umfangreiche Grundstück bietet Platz für Freizeitgestaltung im Freien sowie für potenzielle Erweiterungs- oder Umbaumöglichkeiten, beispielsweise eine Terrasse oder ein Gartenhaus. Für Fahrzeuge stehen auf dem Grundstück praktische Stellflächen zur Verfügung.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen bereit oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses modernisierten Einfamilienhauses überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmern

## Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:

- ruhige Lage
- Kamin
- Dachsanierung 2021
- Heizungssanierung 2023
- Fenster aus dem Jahr 2019
- manuelle Rollläden an jedem Fenster
- 14.000 Liter Regenwasserspeicher
- Garage mit mindestens einem Stellplatz
- großzügiges Holzlager
- doppelseitiges Mauerwerk mit Luftschicht
- Nebengebäude mit der Möglichkeit eine Sauna zu installieren



Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen

## Alles zum Standort

Grimmen besticht als kleine, überschaubare Stadt mit rund 9.100 Einwohnern durch eine stabile Infrastruktur und ein sicheres Lebensumfeld, das besonders Familien eine verlässliche Basis für ein harmonisches Miteinander bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Grundversorgung in den Bereichen Gesundheit, Bildung und Handel, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance schafft. Die überschaubare Größe ermöglicht kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, die gerade für Familien ein wertvolles Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt.

Die unmittelbare Umgebung von Grimmen bietet Familien ein besonders familienfreundliches Lebensumfeld. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, von der Grundschule Friedrich Wilhelm Wander, die in nur etwa elf Minuten fußläufig erreichbar ist, bis hin zum Gymnasium Grimmen, das in rund sieben Minuten mit dem Auto bequem erreicht werden kann, gewährleisten eine umfassende schulische Betreuung. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung der Jüngsten sicherstellen. Die Nähe zu diesen Einrichtungen schafft für Eltern und Kinder kurze, stressfreie Wege im Alltag und fördert eine enge Vernetzung innerhalb der Gemeinschaft.

Auch in puncto Gesundheit und Freizeit zeigt sich Grimmen als idealer Standort für Familien. Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe, was im Alltag ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für aktive Familien bieten die vielfältigen Sportanlagen und Spielplätze, die in circa 11 bis 18 Minuten fußläufig erreichbar sind, zahlreiche Möglichkeiten zur Bewegung und gemeinsamen Freizeitgestaltung. Die grünen Oasen wie der Stadtpark und der Volkspark laden zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in angenehmer Nähe liegen und zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Grimmen, Stralsunder Straße, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, optimal gewährleistet und erleichtert so die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, präsentiert sich Grimmen als ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und Lebensqualität in idealer Weise verbindet. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Groß und Klein gerecht wird.

**Objektnummer: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25311100 - 18507 Grimmen

## 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)