

Neuenkirchen

# Einfamilienhaus mit Doppelgarage und großem Grundstück

Objektnummer: 26466026



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.600 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26466026	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115,31 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2001	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	152.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energieeffizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Die Immobilie



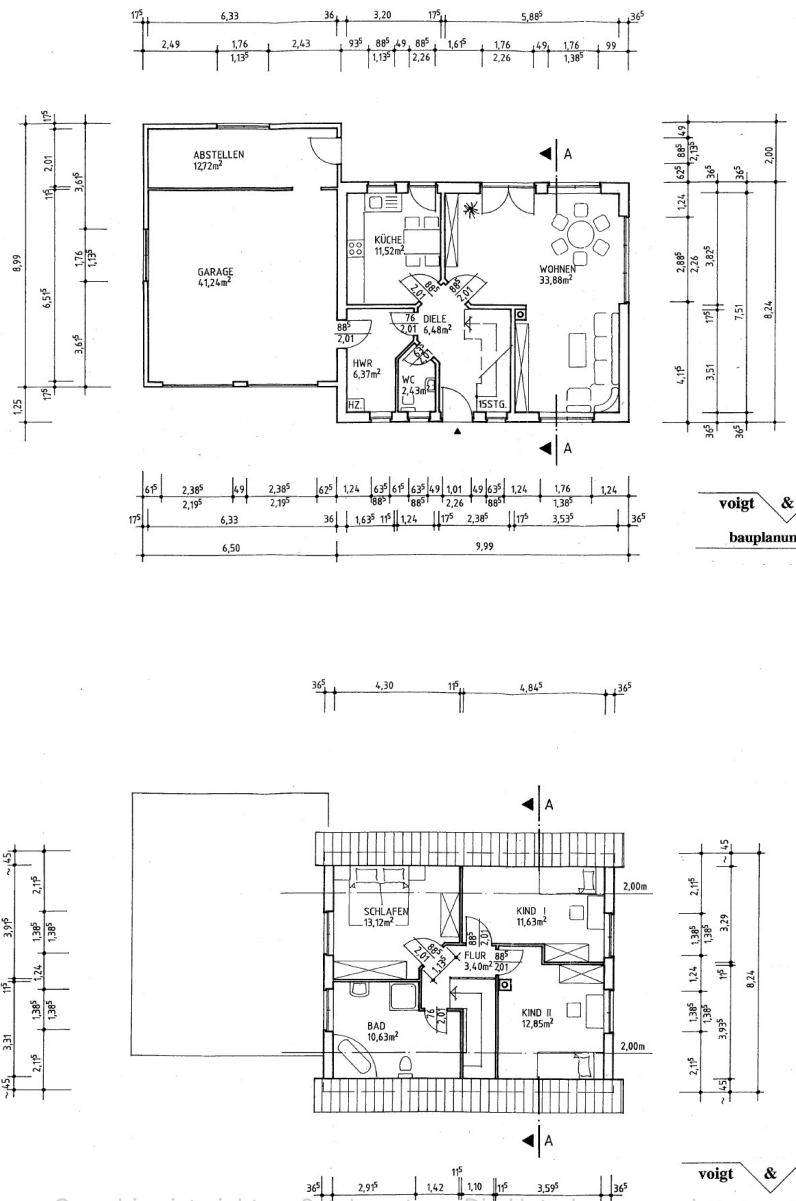
Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen

# Grundrisse



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

**Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.600 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 115,31 m<sup>2</sup> eine solide Basis für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in einer für die Bauzeit typischen Bauweise. Aktuell ist das Objekt unbefristet vermietet und in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie die Chance haben, durch eigene Modernisierungen individuelle Akzente zu setzen und die Immobilie Ihren persönlichen Vorstellungen anzupassen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, wodurch sich die Immobilie ideal für Paare oder Familien eignet. Die Räume sind flexibel nutzbar und können je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestaltet werden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenaufgang, ein Gäste-WC mit Fenster, ein Hauswirtschaftsraum, die Küche mit Zugang zum Hof und zur Terrasse sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin. Der Wohnbereich ist hell und lichtdurchflutet und bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Vom Hauswirtschaftsraum besteht ein direkter Zugang zur großen Doppelgarage, an die rückseitig ein zusätzlicher Abstellraum angeschlossen ist.

Im Jahr 2022 wurde eine neue Gastherme installiert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung und bietet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard und bietet eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungen.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit gewachsenem Baumbestand, der für eine angenehme Atmosphäre und natürliche Rückzugsbereiche sorgt. Hier bestehen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es für Gartenprojekte, Freizeitnutzung oder perspektivische Erweiterungen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichem Stauraum.

Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich somit sowohl als Kapitalanlage als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung in Betracht ziehen.

**Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Leist der Gemeinde Neuenkirchen. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Grünflächen und einer gewachsenen ländlichen Struktur, die ein entspanntes und zurückgezogenes Wohnen ermöglicht.

Die Lage bietet zugleich eine gute Anbindung: Der Hauptort Neuenkirchen mit Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Arbeitsplätzen, Schulen, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Angeboten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Stadt macht die Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Pendler, die die Vorteile beider Welten schätzen.

Insgesamt handelt es sich um eine angenehme Wohnlage mit hohem Erholungswert und guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

**Objektnummer: 26466026 - 17498 Neuenkirchen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Fehlhaber

---

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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