

Neubrandenburg

# Viel Raum für Ideen und Familienleben mit kleinem Gartenglück

Objektnummer: 26472006



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg**

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

Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26472006	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Ausstattung	Gäste-WC
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und überzeugt mit einer Wohnfläche von etwa 200 m<sup>2</sup> auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 7 gut geschnittenen Zimmern im Erdgeschoss und Souterrain verbindet das Haus Flexibilität mit Raumangebot und spricht damit insbesondere Familien oder Personen an, die viel Platz und Entwicklungsspielraum schätzen.

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und ihre Nähe zu wichtigen Infrastrukturpunkten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln überzeugt. Der Zustand der Immobilie ist als renovierungsbedürftig einzustufen, was kreativen Käufern die Chance bietet, eigene Ideen und Wünsche umzusetzen. Besonders die vorhandenen Trockenbauwände erlauben eine flexible Raumgestaltung nach individuellen Bedürfnissen, um offene Räume zu schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie mehrere kleine Räume, die durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhalten. Die angrenzende Küche verfügt über einfache Einbauten und Arbeitsflächen, die als Basis für eine zukünftige Modernisierung dienen können. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum. Das Gästebad mit Dusche rundet das Angebot auf dieser Ebene ab.

Über eine einfache Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, was aktuell als Arbeitsbereich genutzt wird. Auch hier findet sich die Möglichkeit, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen und Umgestaltungen Ihr persönliches Wohlfühlambiente zu schaffen.

Die Heizungsanlage bietet eine solide Grundversorgung mit Wärme zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach gehalten und bietet Flexibilität für zukünftige Modernisierungen. Der Kellerbereich stellt zusätzliche Wohn- und Abstellflächen und potenziellen Raum für Hobby oder Hauswirtschaft zur Verfügung.

Der Garten des Einfamilienhauses bietet mit seiner überschaubaren Größe ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten im Freien und lädt zum Gestalten und Bepflanzen nach eigenen Vorstellungen ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Carport.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses freistehende Einfamilienhaus nach Ihren eigenen Ideen und Vorstellungen zu gestalten. Ob als großzügiges Familiendomizil oder für das Arbeiten

**und Wohnen unter einem Dach – die individuelle Gestaltung durch Trockenbauwände eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein eigenes Bild von den Möglichkeiten dieses Hauses zu machen.**

**Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg**

## **Alles zum Standort**

Neubrandenburg präsentiert sich als lebendige Stadt im Nordosten Deutschlands, die mit ihrer wirtschaftlichen Stabilität und einer gut entwickelten Infrastruktur eine hervorragende Lebensqualität bietet. Als regionales Zentrum mit rund 60.000 Einwohnern besticht die Stadt durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung. Die Präsenz einer Fachhochschule unterstreicht das Bildungsangebot und schafft ein inspirierendes Umfeld für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und sichere Heimat legen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die insbesondere Familien ansprechen. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die weitläufige Natur zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Kreis der Familie einladen. Für den täglichen Bedarf sind verschiedene Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten bequem in 10 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Alltag entspannt und zeitsparend gestaltet werden kann.

Auch das gesundheitliche Wohl der Familie ist bestens gesichert: Apotheken und medizinische Versorgungszentren sind in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen in angenehmer Nähe zur Verfügung, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung garantieren. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Küssow“ in nur 4 Minuten Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und fördert so eine ausgewogene Work-Life-Balance.

**Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg**

## Weitere Informationen

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter keine Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen.

**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.

**Objektnummer: 26472006 - 17036 Neubrandenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Richard Schröder**

---

**Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg**

**Tel.: +49 395 – 36 14 75 75**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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