

Sundhagen

# Doppelhaushälfte mit einzigartigem Wasserblick in Feldrandlage

Objektnummer: 25311075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.443 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

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

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25311075    |
| Wohnfläche   | ca. 153 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1880        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 350.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1995                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                 |

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 126.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1880           |

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



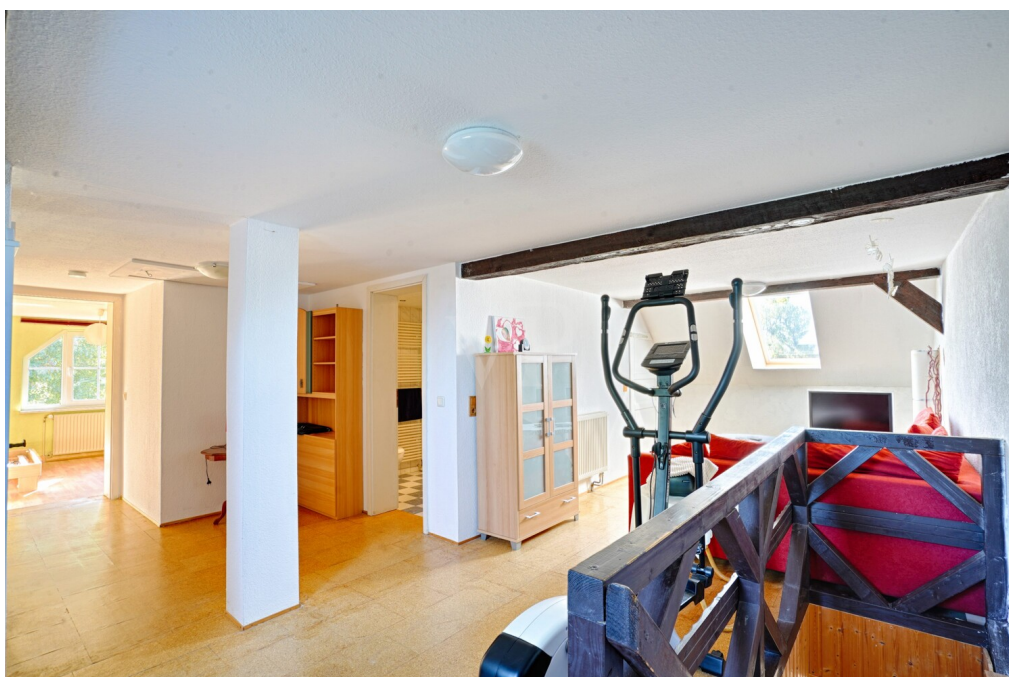
Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## 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: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1880 präsentiert sich als ein besonderes Angebot für Interessenten, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung suchen. Das Anwesen befindet sich in Feldrandlage und bietet mit einem eindrucksvollen Grundstück von ca. 1.443 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude verteilt sich auf zwei Ebenen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Der Grundriss überzeugt durch einen durchdachten Schnitt und bietet Raum für individuelle Wohnideen. Im großzügigen Wohnzimmer vermittelt der originale Dielenfußboden aus dem Baujahr zusammen mit dem Kamin ein behagliches Wohnambiente. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und ermöglichen einen herrlichen Blick auf das nahe gelegene Wasser.

Das Erdgeschoss beinhaltet einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, welcher durch seinen Kamin besonders in der kalten Jahreszeit überzeugt. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für passionierte Hobbyköche. Das umfassend sanierte Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, welche für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein weiteres Badezimmer steht Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung und ergänzt das Angebot ideal.

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine zentrale 7 Jahre alte Gasheizung, die durch das zusätzliche System einer Fußbodenheizung im Bad des Erdgeschosses, sowie durch einen Kamin im Erdgeschoss unterstützt wird. Dies garantiert eine effiziente und angenehme Beheizung der Wohnräume. Die Doppelhaushälfte befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wurde regelmäßig modernisiert, sodass technische Standards und Wohnkomfort gleichermaßen erfüllt werden.

Ein Highlight des Anwesens ist das danebenliegende Nebengebäude, welches mit einem Wellnessbereich, einem Partyraum sowie einer Werksatt ausgestattet ist. Für weitere Ausbauiden besteht ebenfalls eine Reserve, sodass beispielsweise ein Gästezimmer oder ein Büroraum realisierbar sind.

Außenbereich und Grundstück laden zur naturnahen Freizeitgestaltung ein. Der direkte Wasserblick sowie der Zugang zur umliegenden Feldlandschaft schaffen eine besondere Wohnqualität. Zwei Carports bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder.

Ob als Familiendomizil oder als Rückzugsort für Berufstätige und Ruhesuchende – diese Immobilie hält vielfältige Möglichkeiten bereit. Die Kombination aus historischem Charme und moderner Wohnqualität macht dieses Anwesen zu einer interessanten Option für Käufer mit besonderen Ansprüchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und

überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:

- Wasserblick
- Feldrandlage
- Nebengebäude mit Wellnessbereich
- Sauna
- zwei Carports
- 7 Jahre alte Gasheizung
- saniertes Badezimmer im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- Kamin im Hauptgebäude
- Ausbaureserve im Nebengebäude
- Dielenfußboden aus dem Baujahr im Wohnzimmer

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Alles zum Standort

Sundhagen besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet Familien eine behagliche Lebensqualität inmitten einer naturnahen Umgebung. Die Gemeinde überzeugt mit einer soliden Grundinfrastruktur, die ein sicheres und entspanntes Umfeld schafft, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an umliegende Städte, was den Alltag angenehm gestaltet und vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit eröffnet. Die unmittelbare Umgebung von Sundhagen lädt Familien zu einem aktiven und naturnahen Lebensstil ein. Zahlreiche Spielplätze und großzügige Parkanlagen, wie der idyllische GutsPark Falkenhagen, sind in etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten ideale Rückzugsorte für gemeinsame Stunden im Freien. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe vielfältige Möglichkeiten, sich zu bewegen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Das Gemeindezentrum und das Bürgerhaus Maltzien ergänzen das Freizeitangebot mit kulturellen und gemeinschaftlichen Veranstaltungen, die den Zusammenhalt stärken.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders wertvoll: Kindertagesstätten wie die „Inselkrabben“ sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, während weiterführende Schulen in etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch in puncto Gesundheit ist für umfassende Versorgung gesorgt: Arztpraxen und Apotheken sind innerhalb von etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in circa 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine gute Mobilität gegeben ist. Sundhagen bietet Familien somit eine harmonische Verbindung aus ländlicher Geborgenheit, sicherer Infrastruktur und naturnahen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und erfüllte Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 25311075 - 18519 Sundhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25311075 - 18519 Sundhagen

## 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)