

Neustrelitz / Strelitz Alt

# Einzigartig: Haus in Scheune: energieeffizientes neues, exklusives Smarthome im historischen Gewand

Objektnummer: 23411038



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

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

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23411038	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2021		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energie-Effizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	GAS		
Energieausweis gültig bis	15.08.2033		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



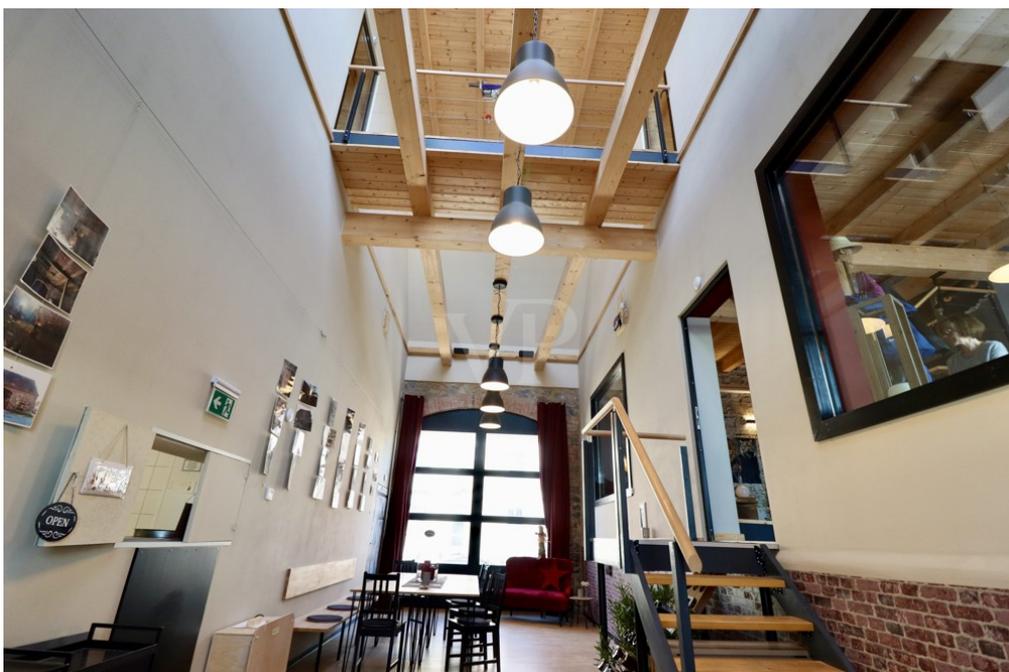
Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



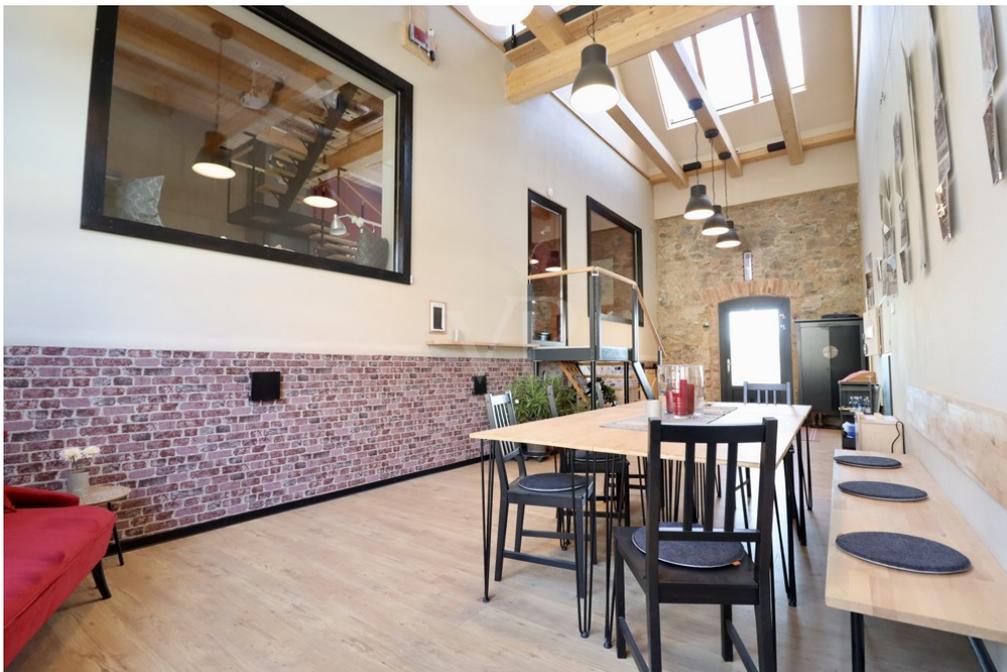
Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



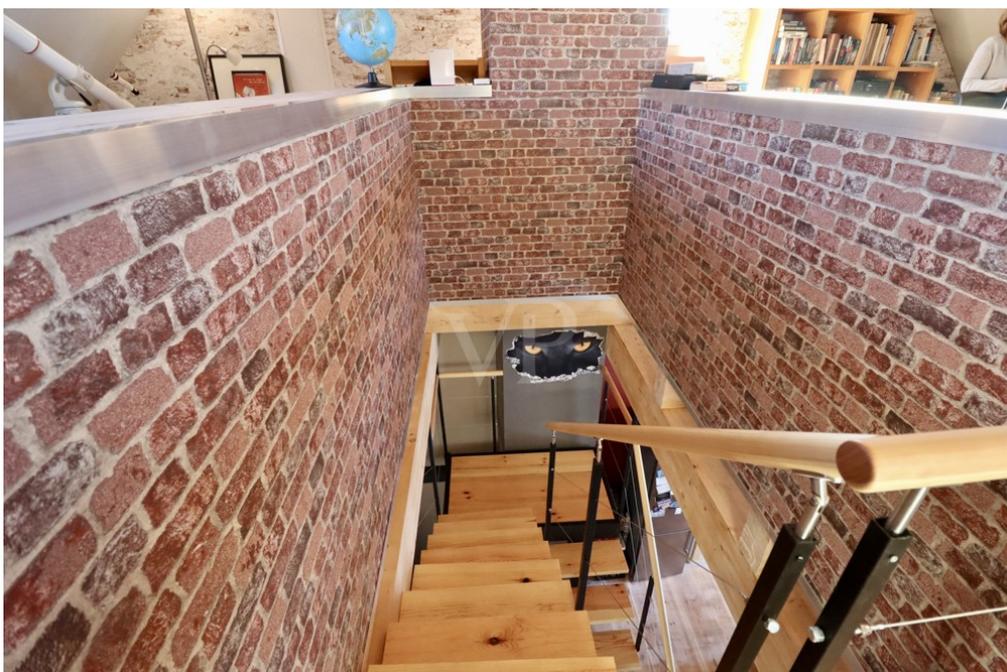
Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



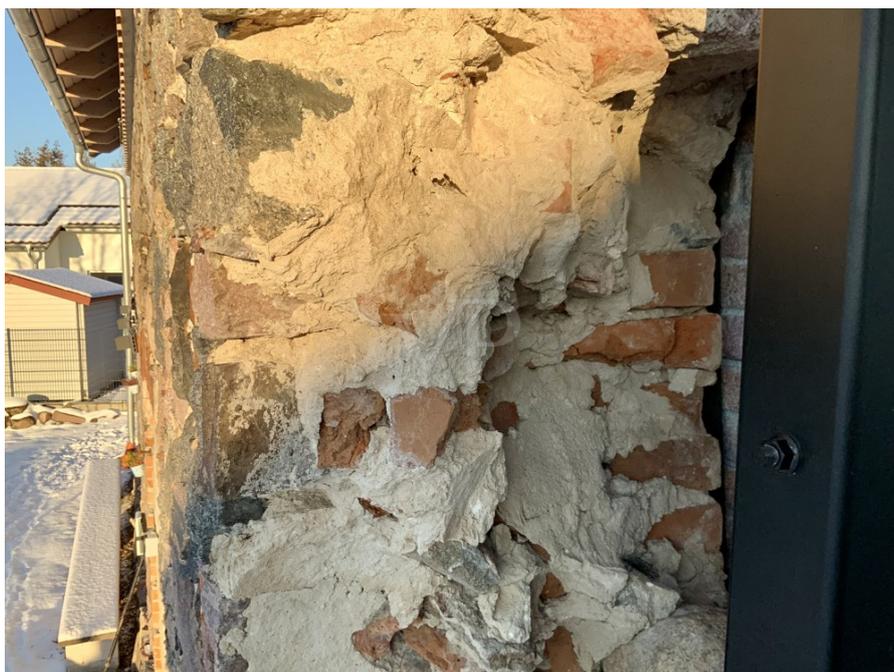
Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Die Immobilie



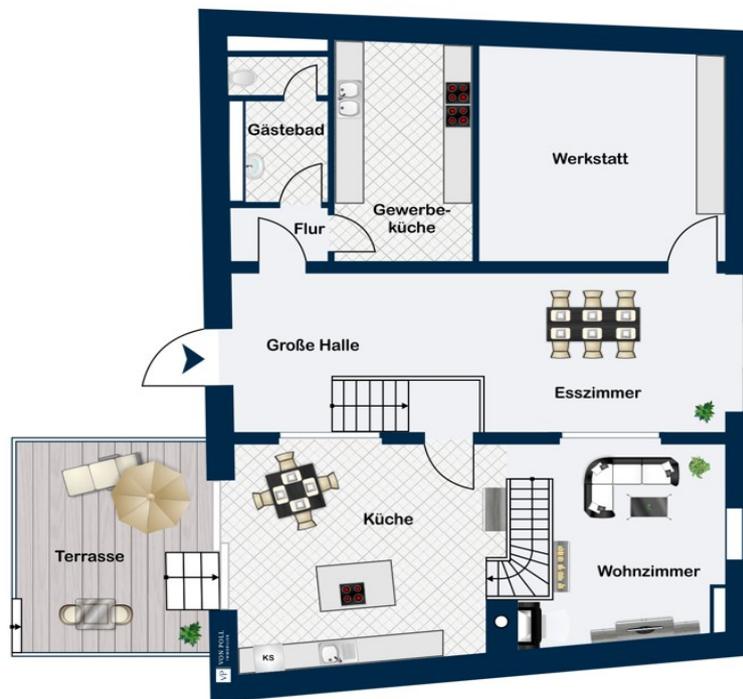
Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

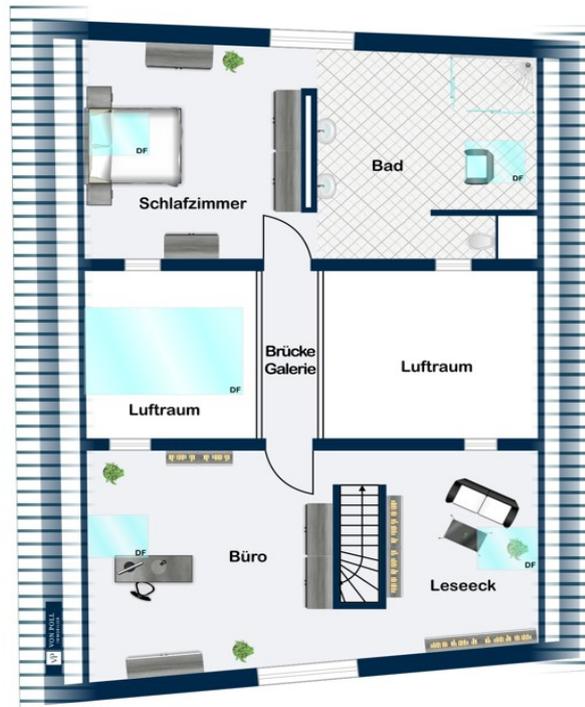
## Die Immobilie



Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## 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: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Ein erster Eindruck

Sie haben die Chance, eine echte Rarität in Form eines exklusiven Wohnhauses - mit optionaler gewerblicher Nutzung - in Toplage von Neustrelitz zu erwerben. Im ausgeklügelten historischen Design einer Feldsteinscheune präsentiert sich Ihnen heute ein absolut neuwertiges und modernes Smarthome auf insgesamt 324 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Dabei wurde das durchdachte, offene Raumkonzept als repräsentative "Haus in Scheune Lösung" konzipiert. Das Anwesen wurde bis 2022 vollumfänglich neu errichtet und ursprünglich vermutlich noch vor 19 hundert erbaut. Die Fassade wurde, typische für die einstige Bauzeit, stilvoll und aufwendig aus großen schweren Feldsteinen aufgemauert. Die traditionsbewusste Bauweise überzeugt in verschiedensten Punkten. So wurden in die einstigen Flügeltüren große Scheunenfenster integriert, die dem Objekt seinen besonderen Charme verleihen. Die überdimensionalen Außenwände mit bis zu 1,60 Metern bieten Ihnen einen ausgeprägten Dämmschutz sowie ein nahezu konstantes Klima. Hohe Decken, zum Teil mit bis zu 12 Metern, sorgen für ein freies Raumgefühl. Das innenliegende Haus wurde in Holzständerbauweise errichtet. Auf den beiden Etagen befinden sich Dielenfußböden, die nicht nur in der Optik überzeugen, sondern auch zum angenehmen Raumklima beitragen. Das Dach wurde ebenfalls komplett erneuert und entsprechend der aktuellen Richtlinien mit Isofloc gedämmt. Heute eignet sich das Design Objekt perfekt als Wohnhaus, mit zusätzlicher Option auf gewerbliche Nutzung. Coworking Space Anbieter, Freiberufler, Kleingewerbetreibende, Künstler, Gastronomen etc. aber auch Familien werden begeistert sein! Mit wenigen Handgriffen lässt sich die Raumaufteilung problemlos der benötigten Situation anpassen. Die Bauherren haben vorausgedacht und viele Dinge bereits integrieren lassen. Sie betreten Ihre neue Immobilie durch die Eingangstür aus Aluminium, die in eine circa 1,20 Meter starke Wand eingelassen ist und stehen in Ihrem neuen Gesellschaftsraum. Die zuvor erwähnte gewerbliche Nutzung wäre in diesem Bereich prädestiniert. Eine gastronomische Zulassung wurde bereits erteilt. Dem Raum angeschlossen befindet sich die geräumige Küche, die zu Kochevents jeglicher Art einlädt. Ein separates Gäste WC rundet das Angebot dieses Bereiches ab. Über vier Stufen gelangen Sie in den privaten Teil des Gebäudes. Es handelt sich um ein neuwertiges Holzhaus, welches im Inneren der Scheune errichtet wurde und durch hohe Decken gekennzeichnet ist. Im Erdgeschoss ist der Wohnbereich angelegt. Die offene Küche, samt Kochinsel, geht in das gemütliche Wohnzimmer über, in dem ein Kamin für wohlige Wärme sorgt. Die Treppe führt sie in die obere Etage, welche derzeit als Bürofläche mit angeschlossenem Ruhe- und Relaxbereich zur Verfügung steht. Deckenhöhen von circa 3,30 Metern verleihen auch dieser Etage ein großzügiges Raumgefühl. Über eine Brücke in 8 Metern Höhe gelangen Sie in Ihr neues Schlafzimmer, samt angeschlossenem Bad. Beide Räume verfügen über

je circa 20 Quadratmeter Wohnfläche. Bei Bedarf ließe sich auf dieser Etage ein weiteres Zimmer problemlos integrieren, die Anschlüsse liegen bereits an. Ein absolutes Highlight stellt das circa 9 Quadratmeter große Dachfenster in der Galerie des Obergeschosses dar. Es ist in Westausrichtung gelegen und durchflutet beide Etagen mit Tageslicht. Ein Teil des Gebäudes ist unterkellert und dementsprechend ausgebaut. Dank des oben erwähnten Raumklimas bietet sich zudem die Installation eines Weinkellers auf circa 40 m<sup>2</sup> an. Der Außenbereich ist ebenfalls durchdacht angelegt. Diverse Terrassen, ein Feldsteingarten sowie ein Holznebengebäude zählen zum Bestand. Zudem sind sämtliche Anschlüsse, samt Abwasser für einen Wohnwagen bzw. Tinyhouse, vorhanden - Sie bzw. Ihre Gäste schließen nur noch an und können on top sofort mit dem Outdoor Wohnen beginnen. Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden. Wir haben Ihr Interesse geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir Ihnen dieses schöne Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Alles zum Standort

Neustrelitz ist, als einstige Residenzstadt mecklenburgischer Herzöge, eine historisch gewachsene Stadt. Einzigartige barocke Baudenkmäler sowie Fassaden mit Jugendstil-Elementen prägen das Stadtbild ebenso, wie die Zwillingstürme der Schlosskirche. Der aufwendig sanierte Schlossgarten, die klassizistische Orangerie, die Gedächtnishalle für Königin Luise von Preußen sowie viele weitere Sehenswürdigkeiten laden zum ausgiebigen Flanieren ein. Kulturell wird das Angebot der Stadt u. a. durch die Aufführungen des Landestheaters ergänzt. Neustrelitz liegt inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte. Umgeben vom Müritz-Nationalpark und der einzigartigen Seenlandschaft bietet die Region vielfältige, aktive Erholungsmöglichkeiten. Die Neustrelitzer Seen, der Zierker See und der Woblitzsee, sind wasserseitig über den Kammerkanal, die Obere Havel-Wasserstraße und die Rheinsberger Gewässer gut erreichbar und somit Reiseziel vieler Wassersportler. Der Stadthafen bietet moderne Liegeplätze für Sport- und Fahrgastschiffe. Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind in Neustrelitz vollumfänglich vorhanden. Geheimtipp für Berliner: Aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung zählt Neustrelitz zum neuen Berliner Speckgürtel. Mit der Bahn erreichen Sie Neustrelitz dank der neuen ICE Anbindung binnen einer Stunde. Alternativ erreichen Sie Neustrelitz verkehrsgünstig über die B96 sowie die A20.

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung 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.

Objektnummer: 23411038 - 17235 Neustrelitz / Strelitz Alt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

---

Lange Straße 8 Waren (Müritz)  
E-Mail: [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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