

Woldegk

## Hier kann ein Schatz gehoben werden

*Objektnummer: 25472015*



**KAUFPREIS: 80.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.883 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

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

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25472015	Kaufpreis	80.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1910	Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	497.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.08.2035	Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

## Die Immobilie



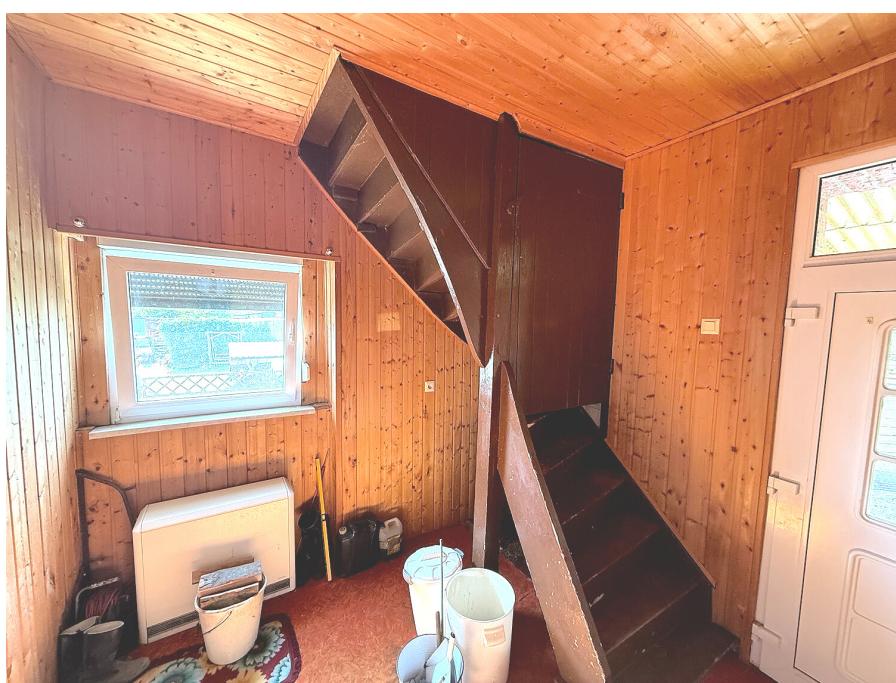
Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit einem charmanten Flair aus dem Jahr 1910. Diese Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1883 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup>. Mit zwei Zimmern und einem Badezimmer bietet das Haus eine kompakte Raumaufteilung, die sich ideal für Paare oder Kleinhushalte eignet.

Das Haus weist deutliche Zeichen der Zeit auf und befindet sich in einem Zustand, der eine umfassende Sanierung erforderlich macht. Dies bietet potenziellen Käufern die Gelegenheit, ihre individuellen Vorstellungen und Renovierungspläne umzusetzen. Die Immobilie bietet somit viel Potenzial für kreative Häuslebauer und diejenigen, die ein Projekt in Angriff nehmen möchten.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Nachspeicherheizung, die für eine Grundversorgung mit Wärme sorgt. Auch hier besteht die Möglichkeit, mit einer modernen Heizungsanlage nachzurüsten und das Energiekonzept des Hauses an aktuelle Standards anzupassen.

Auf der großzügig geschnittenen Grundstücksfläche können zukünftig vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten realisiert werden. Ob ein liebevoll angelegter Garten, ein Gemüsegarten oder eine Spielfläche – der weitläufige Außenbereich bietet viele Optionen, um naturnahe Wohnräume zu verwirklichen.

Die Raumauflistung des Hauses ist funktional gehalten. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein Esszimmer sowie die Küche mit separater Speisekammer. Im Obergeschoss ist ein weiteres Zimmer vorhanden, das sich als Schlafzimmer anbietet. Das Badezimmer ist ebenfalls im unteren Stockwerk untergebracht.

Die Lage der Doppelhaushälfte verbindet ländliches Wohnen mit der Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten. In der Umgebung finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch ein Zugang zur Infrastruktur der näheren Umgebung gewährleistet ist.

Bedingt durch das Baujahr und den damit verbundenen Charme, könnte diese Immobilie nach einer Sanierung ein warmes und einladendes Zuhause bieten. Interessenten mit einem Gespür für historische Architektur und der Bereitschaft für Renovierungsarbeiten

finden hier die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Gegebenheiten vor Ort kennenzulernen. Diese Doppelhaushälfte hält für den kreativen Geist und handwerklich geschickte Käufer einiges an Potenzial bereit und könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden, das Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

## Ausstattung und Details

- Schlafzimmer im OG
- ausbaufähiger Dachboden
- Kachelofen im OG
- Küche mit Speisekammer im EG
- Duschbad im EG
- Wohnzimmer im EG
- Esszimmer im EG
- Kamin im Wohnzimmer
- Schuppen auf dem Grundstück

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in der eher ruhigen und idyllischen Ortschaft Grauenhagen in der Mecklenburgischen Seenplatte. Die Lage zeichnet sich durch ihre ländliche, aber dennoch gut angebundene Umgebung aus, ideal für alle, die die Natur genießen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Verkehrsanbindung:

Auto: Die Anbindung an die Bundesstraßen ist hervorragend. Die B198 ist in ca. 15 Minuten erreichbar und verbindet Grauenhagen mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Die Autobahn A19 ist ebenfalls in ca. 25 Autominuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Rostock, Berlin und anderen wichtigen Zielen ermöglicht.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächsten Buslinien verkehren im umliegenden Ort Woldegk. Oder von Neubrandenburg das ca. 20 km entfernt liegt. Die Fahrtzeit beträgt ca. 20-25 Minuten. Der nächste Bahnhof befindet sich ebenfalls in Neubrandenburg, von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in die Region und nach Berlin.

Diese Lage bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit, ideal für Menschen, die die Natur schätzen, aber dennoch mobil sein möchten.

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.08.2035.

Endenergiebedarf beträgt 497,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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.

**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.

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

## **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)