

Demmin

## Viel Platz in Mitten der Stadt

Objektnummer: 25472005



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 176 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin**

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

**Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25472005	Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Stadthaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	255.27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)395 - 36 14 75 75

**Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Stadthaus aus dem Baujahr 1955 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Das Haus befindet sich auf einem rund 176 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in einem zeitgemäßen und modernisierten Zustand. Die gepflegte Immobilie eignet sich sowohl für Familien, die Wert auf viel Platz und eine zentrale Lage legen.

Das Stadthaus erstreckt sich über 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss und Keller und verfügt insgesamt über fünf gut geschnittene Zimmer und die offene Wohnküche im Erdgeschoss, vier separate Schlafzimmer im Obergeschoss und DG. Ein größerer Raum im OG kann sowohl als Wohnzimmer oder als zusätzliches großzügiges Schlafzimmer genutzt werden. Der Grundriss ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich und bietet somit Privatsphäre für jedes Familienmitglied oder Gäste. Das Raumangebot eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und Nutzung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich befindet sich im Erdgeschoss und ist lichtdurchflutet. Hier können Sie flexibel Ihre Wohnideen umsetzen und sowohl gemütliche Stunden als auch gesellige Abende mit Familie oder Freunden genießen. Die moderne Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum für kulinarische Aktivitäten. Ein zusätzlicher Abstellraum steht für Haushaltsutensilien zur Verfügung und bietet zugleich einen Ausgang zum Garten.

Über eine Treppe gelangen Sie bequem in die oberen Etagen. Die vier Schlafzimmer zeichnen sich durch ihre angenehme Größe aus und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das ebenfalls auf dieser Ebene gelegene Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgt mit einer praktischen Raumaufteilung für Komfort im Alltag.

Im Dachgeschoss finden Sie 3 Zimmer die als Schlafzimmer genutzt werden könnten und ein kleines WC. Hier ist auch der Zugang zum Dachboden über eine übliche Dachbodenluke.

Das Grundstück bietet trotz der zentralen Lage genügend Raum für einen schönen Abend im Freien. Der Außenbereich ist übersichtlich, pflegeleicht angelegt und erfordert nur geringen Aufwand, sodass Sie die Fläche nach Ihren Vorstellungen nutzen können. Auch für gemütliche Sitzgelegenheiten im Freien ist ausreichend Platz vorhanden.

Technisch befindet sich das Haus auf einem zeitgemäßen Stand. Durch die regelmäßige Instandhaltung und die letzten Modernisierungsmaßnahmen – im Jahre 2018 wurde zum

**Teil die Elektrik, die Türen, die Bäder und die Fußböden erneuert. Ebenso wurde im Jahre 2018 eine wertige Einbauküche eingebaut. Besonders durch den Fassadenanstrich im Jahr 2020 – präsentiert sich das Gebäude in einem ansprechenden Erscheinungsbild. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard “Normal” und erfüllt die Ansprüche an komfortables Wohnen in urbaner Umgebung.**

**Durch die zentrale Lage des Stadthauses profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar. Dies ermöglicht einen Alltag mit kurzen Wegen und bequemer Mobilität.**

**Insgesamt bietet dieses Haus eine attraktive Gelegenheit für Interessenten, die eine gepflegte Immobilie mit großzügigem Raumangebot und sinnvoller Grundrissgestaltung in zentraler Lage suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin**

## **Ausstattung und Details**

- kleines WC im 2. OG und im DG
- 3 Kinderzimmer/Schlafzimmer DG
- kleines Schlafzimmer im 1. OG
- Schlafzimmer oder Wohnzimmer mit Kachelofen im 1. OG
- Wirtschaftsraum im 1. OG
- modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche im 1. OG
- moderne Einbauküche im EG
- Wohnzimmer im EG
- Gäste WC im EG
- Abstellraum im EG
- kleiner Garten
- Schuppen
- Terrasse
- hochwertiger Vinylboden
- Kachelofen
- voll unterkellert
- Partyraum im Keller
- öffentlicher Stellplatz vor der Haustür

**Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin**

## **Alles zum Standort**

**Geografische Lage:** Demmin liegt im nordöstlichen Mecklenburg-Vorpommern. Das adressierte Stadthaus befindet sich in einer innerstädtischen Lage nahe dem historischen Kern, umgeben von Wohn- und Gewerbebauten sowie einen Marktplatz.

**In unmittelbarer Umgebung** befinden sich typische Altstadt-Strukturen wie historische Gebäude, kleine Geschäfte, Apotheken und andere Einkaufsmöglichkeiten.

**Die Auffahrt zur Autobahn A20** ist in ca. 36 Autominuten zu erreichen. Die Städte Greifswald sind in ca. 45 Autominuten und Neubrandenburg in ca. 47 Autominuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25472005 - 17109 Demmin**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 06.09.2035  
Endenergiebedarf beträgt 255,27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955 .  
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 in Höhe von 3,57% (inkl MWSt) 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: 25472005 - 17109 Demmin**

## **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)**