

Tützpatz

# Ruhiges Familienjuwel mit gepflegtem Garten

Objektnummer: 25472006



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

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

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25472006                |
| Wohnfläche   | ca. 89,4 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 4                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1911                    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 135.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 02.09.2035 | Endenergiebedarf            | 281.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1911           |

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihemittelhaus präsentiert sich als ansprechendes Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und einen modernen Ausstattungsstandard legen. Das 1911 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde zuletzt im Jahr 2023/24 teilweise modernisiert und überzeugt heute durch einen gelungenen Mix aus traditionellem Charme und zeitgemäßer Ausstattung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 89,4 m<sup>2</sup> verteilt sich das Raumangebot auf insgesamt vier Zimmer. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Eltern und Kinder oder auch als Arbeitsbereich im Homeoffice. Die beiden Tageslicht-Badezimmer – eines davon ausgestattet mit Dusche, das andere mit Badewanne – ermöglichen einen komfortablen Tagesablauf, sowohl für die morgendliche Routine als auch für entspannte Abendstunden.

Der zentrale Wohn- und Essbereich dient als Lebensmittelpunkt der Immobilie. Hier finden sich großzügige Fensterflächen, die für eine angenehme Belichtung sorgen. Der angrenzende Küchenbereich ist offen gestaltet. Der Zugang zur Terrasse erfolgt direkt von der Küche. Der Blick ins ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück vermittelt ein naturnahes Wohnerlebnis im eigenen Garten, der mit viel Grün zum Verweilen und Spielen einlädt.

Durch die zentrale Ölheizung wird das gesamte Haus beheizt. Die Ölkessel wurden 2023 erneuert. Im Rahmen der Modernisierung wurden zudem Fenster und Sanitäranlagen ausgetauscht sowie die Elektrik erneuert. Das Nebengebäude ist mit 4 Solarplatten (Photovoltaik) und Speicher bestückt. Die Innenräume präsentieren sich in einem zeitlosen, neutralen Stil, sodass individuelle Einrichtungswünsche problemlos umsetzbar sind. Fußböden in Wohn- und Schlafbereichen sind mit pflegeleichten Laminat- Keramik- und Fliesenbelägen ausgeführt.

Das Grundstück bietet zudem ein Nebengebäude mit Hauswirtschaftsraum, Werkstatt und Heizungsraum. Hier finden sich praktische Abstellmöglichkeiten bzw. ausreichend Platz für Vorräte, Hauswirtschaft oder Hobby. Weiter ist aktuell eine Fläche auf dem angrenzenden Grundstück angepachtet, der Pachtvertrag kann übernommen werden.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und der angenehmen Wohnatmosphäre dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Ausstattung und Details

- Wohnzimmer im EG
- Küche mit Einbauküche EG
- Badezimmer mit WC und Dusche im EG
- Terrasse im EG
- Garten mit Pachtgarten
- Schuppen
- 2 Schlafzimmer im DG
- Badezimmer mit Wanne im DG
- Abstellraum DG
- Nebengebäude mit:
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Werkstatt
- Dachboden
- Ölheizung
- Photovoltaik



Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Alles zum Standort

Das Reihenhaushaus befindet sich im Ortsteil Tützpatz im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die Lage ist eher eine ruhige, ländliche Umgebung mit Nähe zu Wald- und Uferlandschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und andere Dienstleister sind im Ort bzw. in benachbarten Orten erreichbar.

Die Anbindung erfolgt primär über lokale Verbindungsstraßen. Von Waldstraße aus führen geringe Entfernungen zu überregionalen Hauptverkehrsstraßen, eine direkte Autobahnanbindung ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus sind in 4 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der nächste Regionalbahnhof ist in Altentreptow.

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 281.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 02.09.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 281,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
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 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.

Objektnummer: 25472006 - 17091 Tützpatz

## 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)