

Neuendorf

## Großzügige 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung in attraktiver Lage

*Objektnummer: 26472004*



**MIETPREIS: 920 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf

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

**Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>26472004</b>
Wohnfläche	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>
Bezugsfrei ab	<b>01.04.2026</b>
Zimmer	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Baujahr	<b>1938</b>
Stellplatz	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

Mietpreis	<b>920 EUR</b>
Nebenkosten	<b>250 EUR</b>
Wohnungstyp	<b>Erdgeschosswohnung</b>
Modernisierung / Sanierung	<b>2005</b>
Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Ausstattung	<b>Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.01.2023
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	112.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in einem im Jahr 1938 erbauten, gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie präsentiert sich in sehr gutem Zustand, da kontinuierliche Modernisierungen vorgenommen wurden – so erfolgte die letzte umfangreiche Sanierung inklusive der Elektrik 2005. Das Zusammenspiel von alter Bausubstanz und zeitgemäßen Elementen macht dieses Angebot für unterschiedliche Zielgruppen interessant.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man ins Wohnzimmer sowie in die Wohnküche, die zugleich den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Angrenzend befindet sich das separate Schlafzimmer, das ausreichend Raum für ein großes Bett und Staumöglichkeiten bietet. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer – die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen einen hohen Wohnkomfort.

Die Küche überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch mit Stühlen und einer Sitzbank. Hier lassen sich gemeinsame Mahlzeiten stilvoll genießen. Direkt an die Küche schließt sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum an, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Vom Hauswirtschaftsraum gelangt man in den Heizungsraum und schließlich zum hinteren Ausgang in den Garten. Im Heizungsraum befindet sich ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Es verfügt über Tageslicht und ist dank des Fensters optimal belüftet.

Durch die Küche gelangt man außerdem in einen kleinen Flur, der den Ausgang zur Terrasse ermöglicht. Die 44 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt an Sommerabenden zum Verweilen ein und bietet nach einem langen Arbeitstag erholsame Stunden.

Der angrenzende Garten kann gerne genutzt werden und wird über einen Brunnen bewässert.

Extras und separate Vereinbarungen:

Die Außenbeleuchtung des Gebäudes wird mit einer Pauschale von 20,00 Euro pro Monat berechnet.

Haustiere bitte nur auf Anfrage.

Der Winterdienst für genutzte Flächen wie Garage, Garten, Zufahrt, Müllbereich und Wege wird vom Mieter selbst ausgeführt.

**Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## Ausstattung und Details

- großer Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne
- Badmöbel
- Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Stellplatz im Freien
- Garage
- Schuppen
- Gartennutzung
- Terrasse
- Brunnen
- Wasserenthärtungsanlage
- Sat-TV
- Haustiere auf Anfrage

**Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## Alles zum Standort

Neuendorf im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte überzeugt durch seine idyllische, ländliche Lage und bietet Ruhe, Naturverbundenheit und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die kleine Gemeinde ist geprägt von traditioneller Landwirtschaft, einer intakten Dorfgemeinschaft und einer entspannten Lebensweise – ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber, die einen sicheren und ruhigen Lebensmittelpunkt suchen.

Die umliegenden Städte Neubrandenburg und Penzlin sind in kurzer Zeit erreichbar und ergänzen das ländliche Wohnen durch eine sehr gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie medizinische Versorgung. So entsteht eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die unmittelbare Umgebung lädt mit weitläufigen Grünflächen und naturnahen Erholungsmöglichkeiten zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Die ruhige Nachbarschaft und das gemeinschaftliche Miteinander schaffen ein angenehmes und vertrauensvolles Wohnumfeld.

Eine gute medizinische Versorgung ist durch das Krankenhaus in ca. 20 Autominuten sowie durch Allgemein- und Zahnärzte in etwa 7 bis 10 Minuten gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter REWE und Netto Marken-Discount, befinden sich in rund 5 bis 10 Autominuten Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen gegeben.

Neuendorf bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Ein Ort, an dem Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität harmonisch miteinander verbunden sind.

**Objektnummer: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2023.

Endenergieverbrauch beträgt 112,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.01.2036 .

Endenergieverbrauch beträgt 102,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900, Anbauten 1938, 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 aufzubewahren 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: 26472004 - 17039 Neuendorf**

## **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)