

Schönbeck

# Traumhaftes Grundstück mit Ihrem Rückzugsort

Objektnummer: 26472030



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 6.400 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck**

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

Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	26472030	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1949	Ausstattung	Kamin
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	299.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup> vereint Wohnqualität mit einer einzigartigen Lage. Das 1949 errichtete Haus wurde 2019 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Dabei wurden unter anderem die Dachdämmung und weitere Modernisierungen vorgenommen, um heutigen Anforderungen an Komfort und Effizienz gerecht zu werden.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Wohnkonzepte. Zur Ausstattung gehören zwei Kaminöfen, die für angenehme Wärme und ein behagliches Ambiente in den Wohnräumen sorgen. Zusätzlich ist das Haus mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Die Heizungsanlage befindet sich im Keller, der etwa 15% der Grundfläche einnimmt.

Die Küche wirkt durch ihre offene Gestaltung und sichtbare Holzbalkenelemente besonders einladend. Moderne Einbauten treffen auf rustikale Details und bieten zugleich funktionalen Stauraum. Helle Bodenbeläge in Holzoptik und große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Wohngefühl. Ein zusätzlicher Blickfang sind die freiliegenden Holzbalkenbereiche in mehreren Zimmern, die der Immobilie ihren besonderen Charme verleihen.

Das Badezimmer besticht durch eine großzügige, bodengleiche Dusche mit moderner Fliesenauswahl. Auch hier steht Komfort im Mittelpunkt. Die Wohnräume sind mit großen Fenstern ausgestattet, die einen schönen Ausblick auf die umliegende Natur ermöglichen.

Hervorzuheben ist die besondere Lage der Immobilie: Mit ca. 100 Metern zum nächsten Nachbarn genießen Bewohner ein hohes Maß an Privatsphäre. Das Grundstück ist von Feldern umgeben, was nicht nur Ruhe, sondern auch einen eindrucksvollen Naturbezug bietet. Ein weiteres besonderes Merkmal ist der trockengefallene Teich auf dem Grundstück, der neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und den natürlichen Charakter der Außenanlagen unterstreicht.

In technischer Hinsicht ist das Haus mit Glasfaseranschluss ausgestattet und bietet somit zeitgemäße Internetgeschwindigkeit. Die Abwasserversickerung erfolgt über eine eigene Abwassergrube mit einem Volumen von 7 m<sup>3</sup>.

Die Bilder zeigen lichtdurchflutete Wohnräume mit geschmackvoll ausgewählten Möbeln,

**die Gemütlichkeit ausstrahlen. Der offene Wohnbereich verbindet mehrere Zonen miteinander und lädt zum Verweilen ein. Ein großes Zimmer im Dachgeschoss eröffnet dank der Ausdehnung und sichtbarer Dachkonstruktionen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Atelier oder Wohnstudio.**

**Die Außenansicht unterstreicht den ländlichen Charakter des Hauses: Das Gebäude liegt eingebettet in ein weitläufiges, grünes Gelände. Alte Bäume und vielfältige Bepflanzung schaffen ein naturnahes Umfeld. Ein Teil des Grundstücks grenzt unmittelbar an die umgebenden Felder und bietet herrliche Ausblicke auf die Natur. Die ruhige Zuwegung verläuft entlang blühender Felder, sodass ein Höchstmaß an Abgeschlossenheit und Ruhe gewährleistet ist.**

**Ob als Wohnsitz für Familien, Paare oder Individualisten – dieses sanierte Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche, die umfangreichen Modernisierungen und nicht zuletzt durch die außergewöhnliche Lage. Informieren Sie sich jetzt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die vielen Möglichkeiten dieses Anwesens selbst zu erleben.**

**Ein Kapitalnachweis/Finanzierungsnachweis bitte vor der Besichtigung.**

**Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck**

## **Ausstattung und Details**

**Abwassergrube, Versickerung, 7 m<sup>3</sup>**

**2x Kaminofen**

**Keller ca 15% (Standort der Heizung)**

**Saniert 2019**

**Glasfaser**

**Dachdämmung 2019**

**Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Schönbeck liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns. Der Standort befindet sich etwa 25 km östlich von Neubrandenburg und rund 15 km nördlich von Woldegk. Die Gemeinde gehört zum Amtsbereich Woldegk und profitiert von der naturnahen Lage zwischen den Brohmer Bergen und der Mecklenburgischen Seenplatte.

Schönbeck zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit geringer Siedlungsdichte aus. Das Umfeld wird überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern, landwirtschaftlichen Flächen, Waldgebieten und kleineren Gewässern geprägt. Die Ortsteile Charlottenhof, Neu-Schönbeck, Poggendorf und Rattey ergänzen das Gemeindegebiet. Besonders die landschaftliche Einbettung in die Brohmer und Helpter Berge sowie die Nähe zu Wald- und Naturschutzflächen schaffen eine hohe Wohn- und Erholungsqualität.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die nahegelegene Bundes- und Landesstraßenstruktur. Die Autobahn A20 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Rostock, Lübeck, Berlin sowie zur Ostseeküste. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich unter anderem in Neetzka, Oertzenhof und Strasburg (Uckermark).

Die Grundversorgung des täglichen Bedarfs wird überwiegend in den umliegenden Städten und Gemeinden, insbesondere in Friedland, Woldegk, Strasburg (Uckermark) und Neubrandenburg, sichergestellt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten sowie weitere Dienstleistungsangebote. Das Oberzentrum Neubrandenburg bietet darüber hinaus ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Gesundheitsversorgung und Bildungseinrichtungen.

Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Natur- und Freizeitaktivitäten. Wander-, Rad- und Reitwege durchziehen die reizvolle Endmoränenlandschaft der Brohmer Berge. Das Naturschutzgebiet Eichhorst im Schönbecker Wald sowie zahlreiche Seen und Waldflächen in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck**

## **Sonstige Angaben**

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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.

**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.

**Objektnummer: 26472030 - 17349 Schönbeck**

## **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)**