

**Franzburg****Use as a single-family home or multi-generational home in the city of Franzburg****Property ID: 25311072**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 474 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25311072</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>175.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Hipped roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Equipment</b>	<b>Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>4</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1900</b>		

Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	222.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



### KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI saniert und möbliert.

Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-Variante folgt darauf.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume eine KI-Variante beinhalten.

Durch die Ergänzung mit KI möchten wir Ihnen beispielhaft vermitteln, wie Sie den Raum nutzen können und was bei einer Sanierung alles möglich ist.



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



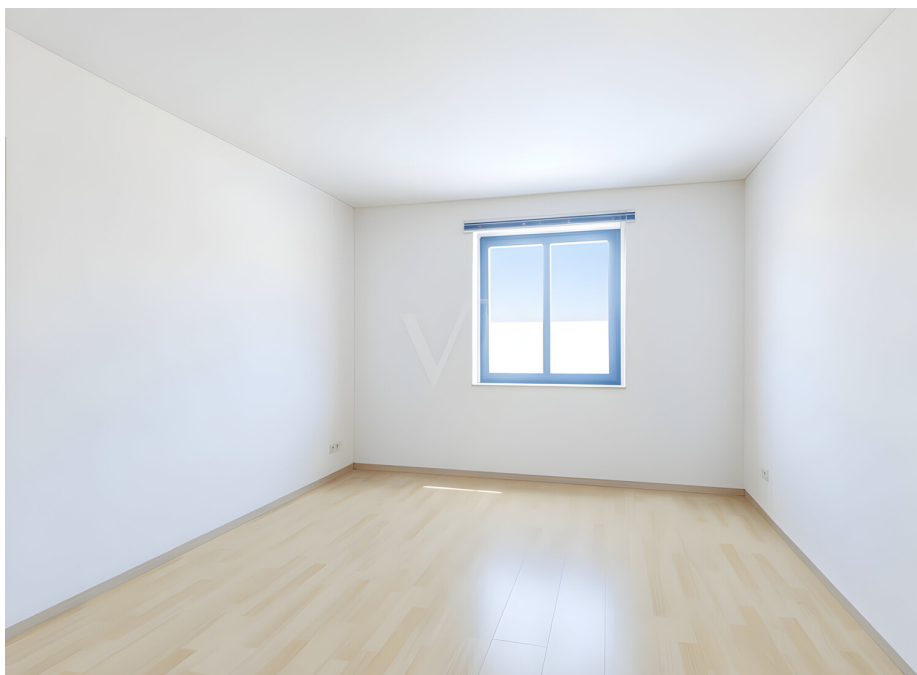
Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## The property



Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

## **A first impression**

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde ca. 1995 bis 1998 kernsaniert und bietet eine Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 134 m<sup>2</sup> großen Grundstück, zuzüglich einem separaten 340 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstücks. Das Haus wurde im Jahr 1900 errichtet und befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es bietet vielseitige Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche, wie zum Beispiel die Aufteilung in ein Dreifamilienhaus zu verwirklichen und Raum für eigene Ideen zu schaffen. Somit ist die Nutzung sowohl als Mehrgenerationshaus denkbar, als Kapitalanlage sowie die Nutzung als Einfamilienhaus für große Familien.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und beherbergt insgesamt acht Zimmer. Der Grundriss ist großzügig gestaltet und überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich, der sich durch eine angenehme Helligkeit auszeichnet. Angegliedert ist ein Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Die Küche verfügt über eine zweckmäßige Größe und lässt sich nach den eigenen Vorstellungen gestalten oder modernisieren.

Von den insgesamt fünf Schlafzimmern befinden sich zwei im Erdgeschoss und drei im Obergeschoss. Diese sind flexibel nutzbar und können sowohl als Schlafräume als auch als Arbeits- oder Gästezimmer dienen. Die vier Badezimmer sind auf die beiden Etagen verteilt und bieten eine gute Grundlage für zukünftige Modernisierungen. Sie ermöglichen eine klare Trennung für Familienmitglieder und Gäste.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer einfachen Ausführungsqualität. Die Böden bestehen überwiegend aus klassischen Materialien, die je nach Geschmack erneuert werden können. Die vorhandene Nachtspeicherheizung sorgt neben dem Kamin im Wohnzimmer für die Beheizung des gesamten Hauses.

Die Fassade und der Dachbereich spiegeln den Baustil des frühen 20. Jahrhunderts wieder. Die Räume sind gut geschnitten und erlauben eine Vielzahl an Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Grundlage für kreative Gestaltung und individuelle Veränderungen. Interessenten erhalten mit dieser Immobilie die Möglichkeit, ihren persönlichen Wohntraum Schritt für Schritt zu verwirklichen. Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

## **Details of amenities**

**Besondere Merkmale:**

- zentrale Lage
- Kamin
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erreichen
- Nachtspeicher Heizung
- Dacherneuerung ca. 1997
- Leitungserneuerung ca. 1995
- Einbauküche aus ca. 1996
- Badezimmer ca. 1996 saniert
- Kernsanierung zwischen ca. 1995 bis 1998
- aktuell in drei Wohnung aufgeteilt (leerstehend)
- bis zu vier Wohnungen möglich

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

## All about the location

Franzburg besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre, die Familien ein sicheres und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine überschaubare Bevölkerungsdichte und eine stabile Sicherheitslage aus, was besonders für Familien ein beruhigendes Fundament schafft. Trotz der beschaulichen Größe ist die grundlegende Infrastruktur vorhanden und ermöglicht ein entspanntes Leben abseits hektischer Großstadtheftik. Hier finden Familien die ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und funktionaler Versorgung.

Die unmittelbare Umgebung von Franzburg bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern. Für die Bildung der Kinder ist mit der Martha-Müller-Grählert-Schule, einer regionalen Schule mit Grundschulangebot, eine ausgezeichnete Einrichtung nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzend dazu sind Kindergärten und weitere Grundschulen in der näheren Umgebung vorhanden, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung gewährleisten. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken in nur wenigen Gehminuten gesichert, was Eltern ein beruhigendes Gefühl von Fürsorge und Sicherheit vermittelt.

Freizeit und Erholung kommen in Franzburg ebenfalls nicht zu kurz: Der nahegelegene Klostergarten lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während Spielplätze und Sportanlagen in wenigen Minuten erreichbar sind und Kindern vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Für den täglichen Bedarf stehen fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka Weißenberg bereit, die den Familienalltag komfortabel gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine gute Mobilität gegeben ist.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Umfeld legen, bietet Franzburg mit seiner harmonischen Mischung aus Ruhe, guter Versorgung und vielfältigen Freizeitangeboten einen idealen Lebensmittelpunkt, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern entspannt leben können.

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

### **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.

**Property ID: 25311072 - 18461 Franzburg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Raik Loßau**

---

**Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund**

**Tel.: +49 3831 - 43 47 940**

**E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**