

**Franzburg**

# Uso como vivienda unifamiliar o multigeneracional en la ciudad de Franzburg

**Número de propiedad: 25311072**



**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 474 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25311072
Superficie habitable	ca. 158 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1900

Precio de compra	Bajo petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	222.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.07.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



### 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.



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



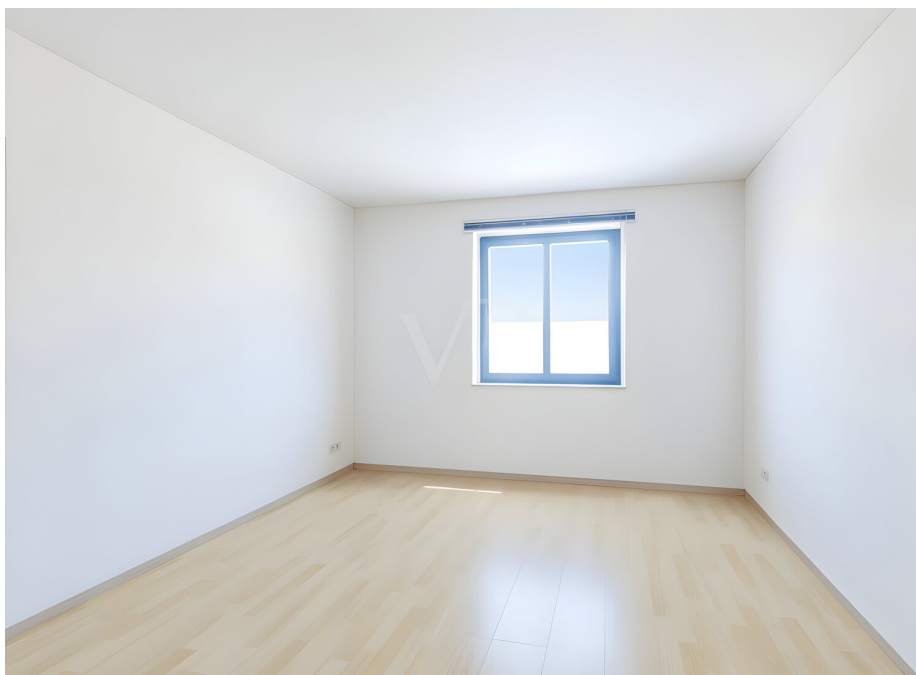
Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg**

## **Detalles de los servicios**

**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

**Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25311072 - 18461 Franzburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Raik Loßau**

---

**Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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