

Nossendorf

# Una vista para soñar

*Número de propiedad: 25472002*



PRECIO DE COMPRA: 135.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.213 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

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

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25472002
Superficie habitable	ca. 134 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	135.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Demanda de energía final	266.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.11.2034	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Una primera impresión

Esta propiedad, a reformar, ofrece un amplio potencial de diseño individual con aproximadamente 134 m² de superficie habitable y una generosa parcela de aproximadamente 2213 m². Construida en 1956, esta casa unifamiliar se encuentra actualmente en proceso de reforma y fue parcialmente modernizada en 2023. La propiedad dispone de seis habitaciones, incluyendo dos dormitorios, ideales para familias pequeñas o parejas. Una pequeña habitación adicional en la planta superior puede utilizarse flexiblemente como oficina o sala de ocio. En la planta baja, encontrará un lavadero con entrada independiente y un moderno baño con ducha y WC, reformado en 2015. En esta planta también se encuentran un salón y un dormitorio contiguo, así como una cocina equipada y un comedor. El baño de la planta superior ya está parcialmente terminado e incluye un aseo. Además de los espacios interiores, la casa ofrece una terraza cubierta que puede utilizarse para ampliar la zona de estar. Hay un cómodo garaje para vehículos, así como plazas de aparcamiento exteriores adicionales. El edificio, parcialmente semisótano, cuenta con varios cobertizos para almacenar materiales de reforma. Un pozo también contribuye al uso individual de la propiedad. El espacioso jardín incluye una caseta y ofrece amplio espacio para actividades de ocio o paisajismo. La ubicación y el tamaño de la propiedad proporcionan una base excelente para futuras renovaciones o ampliaciones, y el almacenamiento de materiales existente puede facilitar las obras de renovación. Los compradores potenciales tienen la oportunidad de diseñar una casa según su propia visión y necesidades. Esta propiedad es perfecta para quienes no temen a las renovaciones y disfrutan del reto de restaurar una casa a su antiguo esplendor. La generosa superficie de la parcela y la sólida estructura ofrecen un punto de partida ideal. Si está interesado en esta propiedad, le invitamos cordialmente a una visita para comprender a fondo las posibilidades y el potencial de esta casa. Contáctenos para concertar una cita.

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Detalles de los servicios

- Badezimmer mit WC- teilweise fertig OG
- 2 Schlafzimmer, 1 kleines Zimmer OG
- Badezimmer moderner Dusche und WC EG
- Einbauküche EG- Praktischer Wirtschaftsraum EG
- 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer EG
- Terasse und Veranda- Komfortable Garage sowie zusätzlicher Stellplatz im Freien
- teilweise unterkellertes Gebäude
- Effiziente Gasheizung
- Brunnen
- mehrere Schuppen inklusive der Materialien für die Sanierungsarbeiten
- Gartenhäuschen

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Todo sobre la ubicación

Das bezaubernde Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Nossendorf, eingebettet in die wunderschöne Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Diese Region besticht durch ihre Ruhe und die Nähe zur Natur – perfekt für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen. In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien, wie lange Spaziergänge und Radtouren durch die umliegenden Wälder und Felder.

Der nächste Bahnhof ist in der kleinen Stadt Demmin, die in etwa 15 Autominuten erreichbar ist und regelmäßige Verbindungen zu größeren Städten in der Region bietet. Außerdem ist die Auffahrt zur A20 in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen in Demmin oder Greifswald (etwa 50 km entfernt) zur Verfügung.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im OT Toitz, was für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Privatsphäre sorgt. Gleichzeitig ist die Gemeinschaft freundlich, harmonisch und sowohl familien- als auch tierfreundlich – was das Leben in Nossendorf besonders lebenswert macht. Diese seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus in einer so begehrten Lage zu erwerben, vereint die Vorteile einer natürlichen Umgebung mit einer praktischen Infrastruktur.

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 266.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 266,70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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 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.

Número de propiedad: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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