

Rühstädt / Abbendorf

# Propriété exclusive chargée d'histoire et offrant un fort potentiel locatif

**CODE DU BIEN: 25239211**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX DE LOYER: 1.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 25.000 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25239211</b>
Surface habitable	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>9</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1885</b>

Prix de loyer	<b>1.000 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>450 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison rurale</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide		
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2035	Consommation finale d'énergie	178.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1885

CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



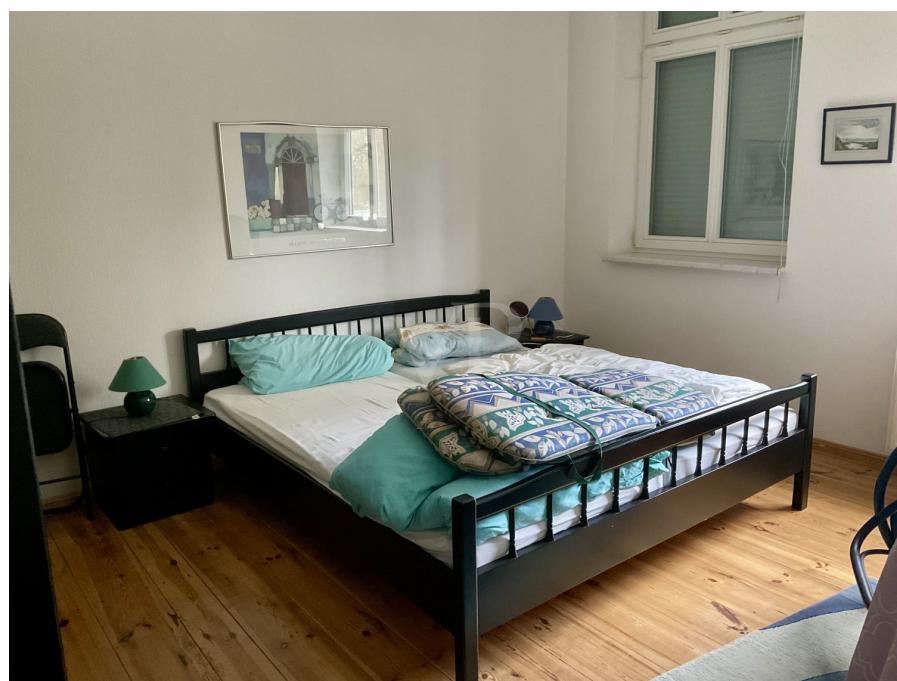
CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf**

## Une première impression

Cette propriété exceptionnelle allie le charme d'une ferme historique au confort moderne. Située sur un terrain généreux d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, elle comprend une maison et, si vous le souhaitez, une grange et une écurie, entièrement rénovées en 2002 et pouvant être louées séparément. La propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement et bénéficie d'une situation idéale à proximité de la petite ville de Bad Wilsnack. Le canal de la Havel est à seulement trois minutes à pied. La maison offre environ 190 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le rez-de-chaussée se compose d'un vaste séjour, de deux salles de bains, de toilettes séparées et d'une cuisine ouverte sur la salle à manger. On y trouve également deux chambres et un cellier pratique. Un système de chauffage central au gaz moderne, installé au sous-sol en 2022, assure un confort thermique optimal. La véranda offre un havre de paix avec un accès direct au jardin. Deux cheminées et un poêle à bois contribuent à l'atmosphère chaleureuse des pièces à vivre. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace de rangement supplémentaire. À l'étage, vous trouverez deux chambres supplémentaires, une salle de bain, un bureau, un espace de vie ouvert et une pièce polyvalente pouvant servir d'atelier ou de séchoir. Cet agencement bien pensé offre une grande flexibilité d'aménagement pour les familles ou les couples. Les dépendances sont modulables et peuvent être utilisées comme atelier, espace de rangement ou parking. Deux abris voiture sont également disponibles. Un espace de stockage spécialement conçu pour le bois de chauffage offre un avantage pratique supplémentaire. Le vaste terrain impressionne par son jardin paysager agrémenté de deux jolis étangs. Les amoureux des animaux ont la possibilité d'y élever des chevaux, sous réserve d'accord avec le propriétaire. L'emplacement de la propriété, au cœur d'un cadre naturel exceptionnel, séduira particulièrement les locataires amoureux de la nature. Le calme et l'espace invitent à la promenade et à diverses activités de loisirs. Grâce à ses nombreuses possibilités et à ses atouts bien pensés, cette propriété conviendra parfaitement aux familles et aux couples qui apprécient la vie au grand air sans renoncer au confort moderne. Les personnes intéressées sont invitées à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par elles-mêmes les atouts de cette propriété. Cette maison de campagne offre une combinaison unique de charme historique et de confort moderne et pourrait bientôt devenir votre nouvelle demeure.

**CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in der idyllischen Gemeinde Rühstädt, genauer gesagt im Ortsteil Abbendorf, im Herzen der wunderschönen Prignitz in Brandenburg. Rühstädt zeichnet sich durch seine charmante, ländliche Atmosphäre aus. Die ruhige Lage bietet eine perfekte Umgebung für Naturliebhaber und Menschen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten.

Die Ortschaft ist eingebettet in eine malerische Landschaft mit weiten Feldern, Wäldern und Seen, die zu Spaziergängen, Radfahrten und Erholung einladen. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Die Nähe zu Wittenberge, einer größeren Stadt im Nordwesten, sorgt für eine bequeme Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Wittenberge ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten sowie Bahn- und Busverbindungen. Die weitere Verbindung von Wittenberge erfolgt bequem über die Bundesstraße B189, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Orte ermöglicht.

Diese Lage vereint die Ruhe des ländlichen Raums mit der guten Erreichbarkeit einer größeren Stadt – ideal für alle, die Natur und Gemeinschaft schätzen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten möchten.

**CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1885.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25239211 - 19322 Rühstädt / Abbendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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