

Kramerhof

Modernes Landhaus mit grünem Ausblick und großzügigem Ausbaupotenzial

CODE DU BIEN: 26311049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.497 m²

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26311049
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1947
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2036	Consommation d'énergie	107.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1947

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI
sanziert 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.

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Plans d'étage



Diagramm: 01/10/2018



Diagramm: 01/10/2018

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Une première impression

Zum Verkauf steht ein umfangreich modernisiertes Bauernhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.497 m². Das im Jahr 1947 erbaute Haus präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung aus dem Jahr 2023 in ansprechendem Zustand und vereint traditionelle Bauweise mit zeitgemäßer Technik.

Das Haus besteht aus insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss und ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Die Planung für ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss ist bereits vorbereitet, entsprechende Leitungsschächte wurden angelegt. Das Objekt lässt sich auf Wunsch in zwei separate Wohneinheiten aufteilen und verfügt über eine Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 80 m², wodurch weiterer Wohnraum geschaffen werden kann. Ein bereits ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet, während im Erdgeschoss manuelle Rollläden für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt moderne Anforderungen: Die Beheizung erfolgt über eine innovative Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2025. Unterstützt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 14 kWh, was sowohl nachhaltige als auch wirtschaftliche Vorteile bietet. Im gesamten Haus wurde die Elektrik im Jahr 2023 vollständig erneuert, ebenso wie die Haustür, die den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht. Der Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht einen schnellen Internetzugang.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage des Bauernhauses. Die angelegte Terrasse erlaubt einen unverstellten Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Darüber hinaus bietet eine Garage zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge oder andere Gegenstände. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Nebengebäude mit Ausbaupotenzial, welches Raum für individuelle Nutzungswünsche lässt.

Die umfassende Sanierung im Innenbereich sowie die Modernisierung der Gebäudetechnik gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Die bauliche Gestaltung erlaubt eine flexible Nutzung – sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder, nach einer möglichen Teilung, als Zweifamilienhaus.

Dieses vielseitige Bauernhaus spricht all jene an, die ein modernisiertes Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung suchen und zugleich Wert auf innovative Energietechnik und Erweiterungsmöglichkeiten legen. Die Immobilie verbindet historische Bausubstanz mit

modernen Annehmlichkeiten und schafft so optimale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Détails des commodités

Besondere Merkmale:

- ruhige Lage
- PV-Anlage mit 14 kWh
- Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2025
- neue Elektrik im gesamten Haus
- neue Haustür aus 2023
- Vollsanierung von innen 2023
- Garage als zusätzliche Abstellmöglichkeit
- Nebengebäude mit Ausbaupotenzial
- schön angelegte Terrasse mit Blick ins Grüne
- manuelle Rollläden im Erdgeschoss
- elektrische Rollläden im ausgebauten Dachgeschosszimmer
- Glasfaser im Haus
- bodengleiche Dusche im Erdgeschoss
- 80 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Leitungsschächte für den Einbau eines weiteren Badezimmers im Dachgeschoss vorbereitet
- mögliche Teilung in zwei Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Tout sur l'emplacement

Kramerhof besticht als charmante Gemeinde in Vorpommern-Rügen durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine überschaubare Einwohnerzahl, die ein harmonisches Miteinander in einer ländlich-suburbanen Umgebung ermöglicht. Die Region zeichnet sich durch eine angenehme Lebensqualität aus, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet, eingebettet in die idyllische Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Die Nähe zur Hansestadt Stralsund sorgt dabei für eine ausgewogene Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur.

In Kramerhof finden Familien einen Ort, der durch seine überschaubare Größe und die freundliche Nachbarschaft ein echtes Gemeinschaftsgefühl vermittelt. Die sanfte Struktur der Gemeinde schafft Raum für Erholung und gemeinsame Aktivitäten im Freien, während die Nähe zu Stralsund vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeitgestaltung eröffnet. Hier erleben Eltern und Kinder eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und lebendiger Umgebung.

Die Bildungslandschaft in der Umgebung ist für Familien besonders attraktiv: Von Kindergärten wie „Kunterbunt“ und „Kita Klabautermann“ bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen sowie der Hochschule Stralsund sind alle Bildungsstufen innerhalb von etwa 25 bis 40 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise der Busbahnhof Kramerhof in nur zwei Minuten Fußweg, erleichtert den täglichen Weg zu Schule und Freizeitangeboten. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und das HELIOS Hansekrankenhaus Stralsund gewährleistet, die in rund 30 bis 45 Minuten bequem erreichbar sind und somit für Sicherheit und Wohlbefinden der gesamten Familie sorgen. Für die Freizeitgestaltung bieten Spielplätze, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Planetarium oder das Große Haus Stralsund abwechslungsreiche Möglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants laden zudem zum Verweilen und gemeinsamen Genießen ein.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Kramerhof als ein Ort, der Geborgenheit, Bildung und Freizeit in perfekter Harmonie verbindet – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26311049 - 18445 Kramerhof

Contact

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

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

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

www.von-poll.com