

Brünzow / Vierow

Traumhaftes Grundstück am Feldrand: Bungalow mit Wintergarten und vielen Extras

CODE DU BIEN: 26466027



PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145,79 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.130 m²

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

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

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26466027
Surface habitable	ca. 145,79 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1991

Prix d'achat	415.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 30 m ²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	65.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2036	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété



CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété



CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété



CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété



CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété



CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété



CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

La propriété

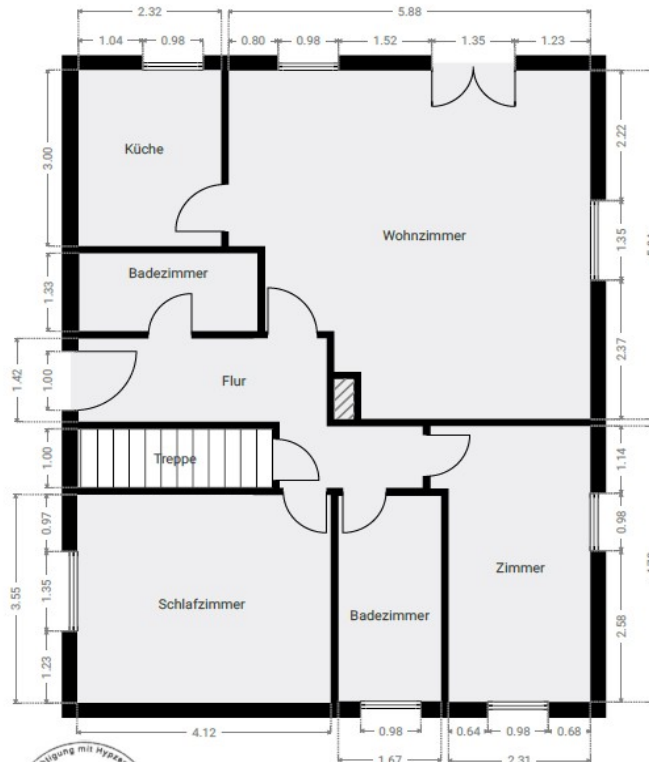


CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

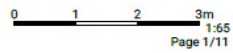
Plans d'étage

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 8



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277



▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 9



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

0 1 2 3m
1:65
Page 6/11

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: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

Une première impression

Dieser modernisierte Bungalow überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 137 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.130 m². Die im Jahr 1991 errichtete Immobilie (Kellergeschoss in Massivbauweise, Erdgeschoss in Holzständerbauweise) wurde im Jahr 2021 in wesentlichen Bereichen modernisiert, insbesondere Küche, Bäder und Heizung. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und zeitgemäß aufgewerteten Zustand, bietet jedoch weiterhin Potenzial für kleinere Renovierungen und individuelle Anpassungen.

Das Gebäude liegt leicht erhöht auf dem Grundstück, wodurch sich vom Wohnbereich und der Terrasse ein weiter Blick über die umliegenden Felder bis hin nach Rügen eröffnet. Die leichte Hanglage des Gartens unterstreicht diese besondere Aussichtssituation und verleiht dem Außenbereich eine angenehme Struktur.

Die Raumaufteilung ist funktional und vielseitig nutzbar:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, zwei sanierte Badezimmer – eines mit Badewanne, das andere mit bodengleicher Dusche –, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und Parkettboden sowie direktem Zugang zur Küche mit neuer Einbauküche. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei weitere Wohn- bzw. Schlafzimmer.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen ein Flur, eine Waschküche, eine geräumige Werkstatt, ein Abstellraum, ein weiteres Duschbad, ein Saunaraum sowie ein beheizter Wintergarten (Baujahr 1997) mit Markise zur Verfügung. Ein großes Wohn- bzw. Schlafzimmer mit Kaminofen rundet diese Ebene ab.

Insgesamt stehen damit fünf Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und über viele Jahre hinweg liebevoll gestaltet worden. Neben dem leicht erhöht gelegenen Garten mit schöner Weitsicht erwarten Sie ein idyllischer Teich, mehrere Terrassenbereiche – teilweise überdacht – sowie zwei praktische Schuppen mit zusätzlichem Stauraum.

Ein Carport bietet Platz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor Witterungseinflüssen. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Glasfaseranschluss für eine moderne Internetnutzung.

Die Kombination aus modernisierten Bereichen, solider Bausubstanz und weiterem Gestaltungspotenzial macht diese Immobilie besonders interessant für Käufer, die ein Haus

mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten in naturnaher Lage suchen.

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

Détails des commodités

- Glasfaser-Anschluss
- Sauna
- Parkettboden
- 3 Bäder
- beheizter Wintergarten
- Teich, mehrere Terrassen, Carport, liebevoll gestaltetes Grundstück
- neue Einbauküche
- 2 Kaminöfen

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Küstenort Vierow, unweit des Greifswalder Boddens. Der Ort ist geprägt von seiner direkten Nähe zum Wasser, einer gewachsenen Dorfstruktur und einem hohen Maß an Ruhe und Naturnähe.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Spaziergänge entlang der Küste, weite Blicke über den Bodden sowie die Nähe zu Naturflächen und Feldern schaffen ein besonderes Wohngefühl. Der kleine Hafen von Vierow unterstreicht den maritimen Charakter des Ortes.

Die Infrastruktur wird durch den benachbarten Ort Lubmin ergänzt. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur sowie zahlreiche Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Wasserlage und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Ruhesuchende als auch für Pendler.

CODE DU BIEN: 26466027 - 17509 Brünzow / Vierow

Contact

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

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

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

www.von-poll.com