

Wrodow

# Geschichtsträchtigt, mit großem Garten und Freiraum

CODE DU BIEN: 26472010



PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.936 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow**

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

**CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26472010</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>159.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande de tête</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1751</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>157.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.07.2033</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1751</b>

CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wroclaw

## La propriété



CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wroclow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wroclaw

## La propriété



CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wroclaw

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

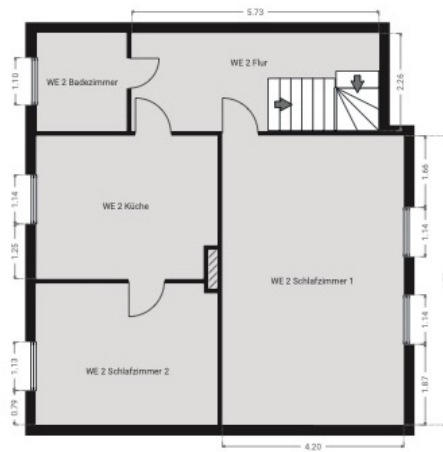
T.: +49 (0)395 - 36 14 75 75

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

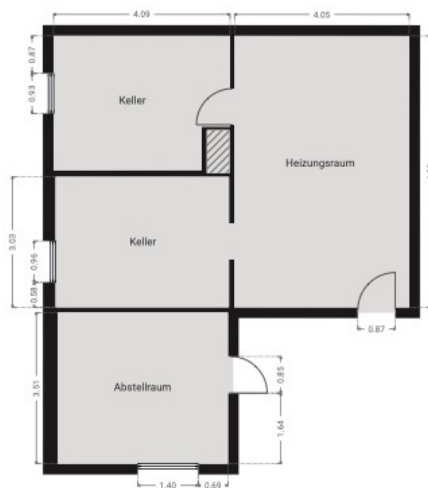
CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wroclaw

# Plans d'étage

▼ 1. Stock

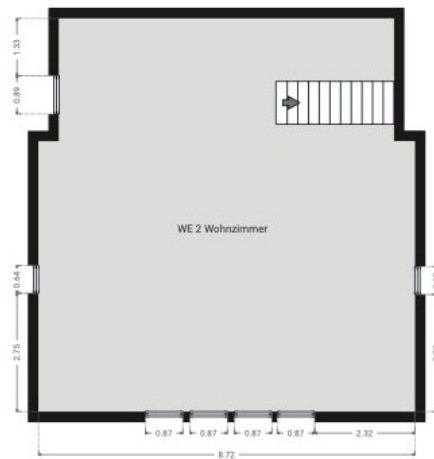


## ▼ 1. Untergeschoss





▼ Dach



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: 26472010 - 17091 Wrodown**

## Une première impression

Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Jahr 1751 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.936 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich in einer dörflich gewachsenen Wohngegend und verbindet den historischen Charme eines Altbaus mit interessanten Entwicklungspotenzialen und viel Ruhe.

Das Erdgeschoss, das insgesamt drei helle Zimmer beherbergt, ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen hinsichtlich Raumaufteilung und Ausstattung umzusetzen. Hier befinden sich aktuell ein ehemaliger Wohnbereich und eine Küche, die Platz für eine Familienküche lässt. Die Zimmer sind flexibel nutzbar und eröffnen verschiedenste Möglichkeiten – sei es als Wohnzimmer, Arbeits- oder Esszimmer.

Ein besonderes Augenmerk verdient das erste Obergeschoss: Anfang der 2000er Jahre wurde dieser Bereich vollständig renoviert und sorgt mit seinem modernen Bad und zeitgemäßer Ausstattung für ein angenehmes Wohnambiente. Hier befindet sich neben einer weiteren Küche, ein potenzielles Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich optimal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Das Dachgeschoss wurde im Zuge der damaligen Modernisierung ebenfalls ausgebaut. Die schönen Holzbalken verleihen den Räumlichkeiten einen unverwechselbaren Charakter und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Hier steht auch der Kaminofen. Die Dachdämmung sowie die Dacheindeckung wurden im Jahr 2000 komplett erneuert. Damit präsentiert sich das Dachgeschoss in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für eine individuelle Nutzung – z.B. als zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum.

Das Haus verfügt über zwei Duschbäder, je eines in Erdgeschoss und Obergeschoss, und ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Die Heizungsanlage gewährleistet insbesondere in den Wintermonaten ein angenehmes Raumklima. Der Brenner wurde in 2020 getauscht, die Steuerungselektrik der Heizung im Jahr 2022. Im Hinblick auf die Ausstattungsqualität präsentiert sich das Objekt in einem einfachen bis normalen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit eröffnet, nach Ihren eigenen Wünschen und Ansprüchen zu modernisieren und zu gestalten.

Ein wichtiger Hinweis: Das Nachbargrundstück ist überbaut, entsprechend ist eine Baulast auf das Grundstück des Nachbarn eingetragen. Für Sie bedeutet das einfach nur mehr Fläche.

Der großzügige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und

**Erholung. Ob großzügige Spielflächen, Tierhaltung, ein Nutzgarten oder Ruhebereiche im Grünen – das weitläufige Grundstück lädt zur Realisierung verschiedenster Ideen ein. Ein ca. 2000 m<sup>2</sup> großes Nachbargrundstück kann im Zuge des Kaufprozess zusätzlich zu den ca. 2936 m<sup>2</sup> mit erworben werden. Es befinden sich auf dem Hof des Gebäudes weitere Nebengelasse, darunter eine Garage und daran angebaut verschiedene Schuppenabteile. Das Gebäude verfügt über einen Keller mit 3 Räumen. Hier finden Sie auch die Ölheizung.**

**Dieses Reihenendhaus eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf eine historische Architektur, ein großes Grundstück mit viel Ruhe und die Möglichkeit zur eigenen Gestaltung legen. Das Potenzial der Immobilie – verbunden mit der soliden Bausubstanz und den teilweise bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen – bietet die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow**

## **Tout sur l'emplacement**

Wrodow ist ein charmantes, ländlich geprägtes Dorf und Ortsteil der Gemeinde Mölln im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung mit weiten Wiesen, Feldern und kleineren Seen bietet der Ort ideale Voraussetzungen für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. Die geringe Verkehrsbelastung, die überschaubare Dorflage und eine aktive Dorfgemeinschaft sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Sicherheit, insbesondere für Kinder.

Das Ortsbild wird durch das historische Kunsts Schloss Wrodow mit seiner Parkanlage geprägt, das heute als kultureller Treffpunkt dient. Regelmäßige Veranstaltungen, Ausstellungen und kreative Angebote bereichern das Dorfleben und schaffen Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur ein. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere kleinere Seen, die sich für Ausflüge, Naturbeobachtungen und entspannte Stunden im Grünen eignen.

Für Familien bietet die Region vielfältige Freizeitmöglichkeiten an der frischen Luft. Gut ausgebaute Wege durch Felder und Wälder sind ideal zum Radfahren, Spazierengehen oder für gemeinsame Unternehmungen. Die ruhige Umgebung schafft zudem einen hohen Erholungswert und bietet Rückzugsorte fernab vom städtischen Trubel.

Trotz der idyllischen Lage ist Wrodow verkehrsgünstig angebunden. Die Innenstadt von Neubrandenburg ist in etwa 15 Kilometern erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung sowie einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot. Besonders der Tollensesee, zahlreiche Grünanlagen und kulturelle Einrichtungen machen Neubrandenburg zu einem attraktiven Ergänzungsstandort für Beruf, Bildung und Freizeit.

Insgesamt überzeugt Wrodow durch die gelungene Kombination aus naturnahem, ruhigem Wohnen und der Nähe zur Stadt. Der Ort eignet sich ideal für Familien, die ein sicheres und grünes Umfeld suchen, ebenso wie für Menschen, die Ruhe, Natur und ein entschleunigtes Lebensumfeld schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

**CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow**

## **Plus d'informations**

**Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**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.**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26472010 - 17091 Wrodow**

## Contact

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

**Richard Schröder**

---

**Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg**

**Tel.: +49 395 – 36 14 75 75**

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

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

---

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