

Wendorf / Neu Lüdershagen

Einfamilienhaus nahe der Hansestadt Stralsund unweit der Ostsee

????????? ??????????: 23311020



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 114 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 661 m²

??????? ???????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ??? ??????

???????? ?????????	23311020
???????????	ca. 114 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	3
?????????	1
????? ?????????????	1995
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	349.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2019
????????? ?????????????	?????????
?????????????????????	ca. 0 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	105.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.07.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	D

???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



??????? ???????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



???????? ?????????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ????????



???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



???????? ??: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

?? ???????



??????? ???????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² auf einem Grundstück von ca. 661 m². Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde zuletzt 2019 modernisiert. Diese Immobilie bietet vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die Ausstattung des Hauses umfasst verschiedene Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen und Errichtungen. Im Jahr 2010 wurde im Wohnzimmer Laminat verlegt, während im Schlafzimmer dies im Jahr 2015 erfolgte. Ebenfalls im Jahr 2015 wurden Teile der Einbauküche ersetzt, darunter Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd. Im Jahr 2019 wurde eine neue Gastherme mit Brennwerttechnik eingebaut und 2021 wurde eine Terrasse errichtet. Besondere Merkmale des Hauses sind eine Gaube im Dachgeschoss und ein Erker im Erdgeschoss, die dem Gebäude einen einladenden Charme verleihen. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Brunnen. Die Kunststofffenster mit Sprossen sorgen für eine ansprechende Optik und das Verblendmauerwerk mit Luftschlitzen bietet eine gute Isolierung. Zur weiteren Ausstattung gehören Plissees an den Fenstern, die einen angenehmen Lichteinfall ermöglichen. Die Immobilie zeichnet sich durch eine zentrale Heizung aus, die für behagliche Wärme sorgt. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft und erfüllt die alltäglichen Anforderungen. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Die Anbindung an das Straßennetz ist ebenfalls gut, sodass eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Insgesamt bietet das Einfamilienhaus genügend Platz für eine Familie. Die Raumaufteilung ist ideal geschnitten und bietet ausreichend Platz für alle Bedürfnisse. Die Immobilie ist für Paare, Familien mit Kindern oder auch als Altersruhesitz bestens geeignet. Um sich einen detaillierten Eindruck von der Immobilie zu verschaffen, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus in begehrter Lage am Rande der Hansestadt Stralsund sind, dann habe ich das richtige Angebot für Sie.

??????? ???????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

??????????????? ??? ????????

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen, Errichtungen:

- ca. 2010 Laminat im Wohnzimmer verlegt
- ca. 2015 Laminat im Schlafzimmer verlegt
- ca. 2015 Teile der Einbauküche ersetzt (Griffe, Kühlschrank, Herd)
- ca. 2019 Gastherme mit Brennwerttechnik eingebaut
- ca. 2021 Bau der Terrasse

Besonderheiten:

- Gaube im Dachgeschoss
- Erker im Erdgeschoss
- Brunnen auf dem Grundstück
- Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Verblendmauerwerk mit Luftschlitzen
- Plissee an den Fenstern
- Kamin im Wohnzimmer

??????? ???????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

??? ??? ??? ???????????

Neu Lüdershagen ist ein Ortsteil in der Gemeinde Wendorf. Dieser liegt ca. 5 Kilometer entfernt von der Hansestadt Stralsund. Das Haus ist in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße gelegen. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls im Ort, wodurch Sie auf ein Auto nicht angewiesen sind. Der Ort selber verfügt über einen Dorfkлуб, jährliche Dorffeste und einen Fußballplatz. Auch sämtliche Einrichtungen sind schnell zu erreichen mit dem Auto oder dem Fahrrad. Für die Kinder sind sämtliche Schulen in Stralsund sowie eine Grundschule in Steinhagen vorhanden. Letzteres fährt ein Schulbus direkt zur Schule. Hier finden sich auch einige Freizeitmöglichkeiten für ein Wochenende oder am Feierabend. Die Stadt Stralsund verfügt auch über sehr gute Ärzte in den verschiedensten Bereichen sowie ein Krankenhaus nahe dem Strelasund. Im benachbarten Negast ist ein Netto, Arzt, Physiotherapie, Apotheke, Friseur und Nagelstudio, Fußpflege, Kosmetikstudios, idyllisch gelegenes Pflegeheim, Sporthalle sowie ein Restaurant. Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

??????? ???????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

???????? ??????????: 23311020 - 18442 Wendorf / Neu Lüdershagen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c Stralsund
E-Mail: stralsund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com