

**Grimmen****\*Provisionsfrei\* Ruhig wohnen und doch zentral gelegen - Altersgerechter Bungalow in Grimmen****VP azonosító: 25311100**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.083 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Áttekintés

VP azonosító	25311100	Vételár	225.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 98 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Építés éve	1922	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Folyékony gáz	Teljes energiaigény	96.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1922

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Az ingatlan



### **KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige**

**Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI saniert 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.**

VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein umfassend saniertes Einfamilienhaus, das vielfältigen Ansprüchen gerecht wird und sich durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale sowie eine großzügige Außenanlage auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.083 m<sup>2</sup> eröffnet diese Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld mit Raum zur individuellen Entfaltung.

Das im Jahr 1922 errichtete Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Die letzte umfassende Sanierung fand im Jahr 2020 statt, darüber hinaus wurden sowohl die Dachsanierung im Jahr 2021 als auch die Heizungssanierung im Jahr 2023 durchgeführt. Fenster aus dem Jahr 2019 sorgen gemeinsam mit den manuellen Rollläden an jedem Fenster für eine optimale Regulierung der Lichtverhältnisse und der Privatsphäre. Das doppelseitige Mauerwerk mit integrierter Luftschicht dient als zusätzlicher Isolationsfaktor und trägt zum angenehmen Raumklima bei.

Die Aufteilung des Hauses umfasst insgesamt vier Zimmer, hiervon drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die genaue Anordnung der Räume bleibt der individuellen Gestaltung vorbehalten, sodass persönliche Wohnwünsche optimal umgesetzt werden können. Im zentral gelegenen Wohnzimmer befindet sich ein moderner Kamin, der für ein behagliches Ambiente sorgt. Der Raum ist hell gestaltet und mit einem zeitgemäßen Bodenbelag versehen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Zentralheizung, wodurch auch in den kühlen Monaten stets wohlige Temperaturen herrschen.

Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Hobbygärtner. Im gepflegten Garten laden Anpflanzungen in Hochbeeten und eine expansive Rasenfläche zu vielfältiger Nutzung ein. Ein befestigter Weg führt durch das Areal, das von angrenzender Bepflanzung eingefasst wird. Der 14.000-Liter-Regenwasserspeicher ermöglicht eine nachhaltige Bewässerung der

Außenanlagen.

Ergänzend stehen diverse Nutzflächen zur Verfügung. So bietet eine großzügige Garage ausreichend Stellplatz für mindestens ein Fahrzeug sowie ein geräumiges Holzlager. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude, das vielseitig nutzbar ist und die Möglichkeit bietet, eine Sauna zu installieren. Die Zufahrts- und Hoffläche ist gepflastert und ebenerdig angelegt.

Abgerundet wird dieses Angebot durch seine ruhige Lage, die sowohl Erholung als auch Privatsphäre gewährleistet. Insgesamt eignet sich dieses Einfamilienhaus ideal für Paare, Familien oder alle, die das Leben in einem sanierten Haus mit großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Vereinbaren Sie Ihr persönliches Besichtigungserlebnis und überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Részletes felszereltség

Besondere Merkmale:

- ruhige Lage
- Kamin
- Dachsanierung 2021
- Heizungssanierung 2023
- Fenster aus dem Jahr 2019
- manuelle Rollläden an jedem Fenster
- 14.000 Liter Regenwasserspeicher
- Garage mit mindestens einem Stellplatz
- großzügiges Holzlager
- doppelseitiges Mauerwerk mit Luftschicht
- Nebengebäude mit der Möglichkeit eine Sauna zu installieren

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Minden a helyszínről

Grimmen besticht als kleine, überschaubare Stadt mit rund 9.100 Einwohnern durch eine stabile Infrastruktur und ein sicheres Lebensumfeld, das besonders Familien eine verlässliche Basis für ein harmonisches Miteinander bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Grundversorgung in den Bereichen Gesundheit, Bildung und Handel, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance schafft. Die überschaubare Größe ermöglicht kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, die gerade für Familien ein wertvolles Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt.

Die unmittelbare Umgebung von Grimmen bietet Familien ein besonders familienfreundliches Lebensumfeld. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, von der Grundschule Friedrich Wilhelm Wander, die in nur etwa elf Minuten fußläufig erreichbar ist, bis hin zum Gymnasium Grimmen, das in rund sieben Minuten mit dem Auto bequem erreicht werden kann, gewährleisten eine umfassende schulische Betreuung. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung der Jüngsten sicherstellen. Die Nähe zu diesen Einrichtungen schafft für Eltern und Kinder kurze, stressfreie Wege im Alltag und fördert eine enge Vernetzung innerhalb der Gemeinschaft.

Auch in puncto Gesundheit und Freizeit zeigt sich Grimmen als idealer Standort für Familien. Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe, was im Alltag ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für aktive Familien bieten die vielfältigen Sportanlagen und Spielplätze, die in circa 11 bis 18 Minuten fußläufig erreichbar sind, zahlreiche Möglichkeiten zur Bewegung und gemeinsamen Freizeitgestaltung. Die grünen Oasen wie der Stadtpark und der Volkspark laden zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in angenehmer Nähe liegen und

zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Grimmen, Stralsunder Straße, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, optimal gewährleistet und erleichtert so die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, präsentiert sich Grimmen als ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und Lebensqualität in idealer Weise verbindet. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Groß und Klein gerecht wird.

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25311100 - 18507 Grimmen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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