

#### Mesekenhagen / Gristow

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Obstgarten

VP azonosító: 25466033



VÉTELÁR: 361.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165,05 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 690 m<sup>2</sup>



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



## Áttekintés

VP azonosító	25466033
Hasznos lakótér	ca. 165,05 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1998
Parkolási lehetoségek	2 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

361.000 EUR
Családi ház
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szilárd
Terasz, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energia tanusítvány
113.20 kWh/m²a
D
1998

































### Az ingatlan

#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





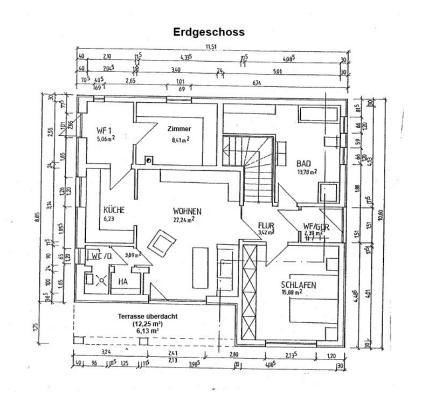
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

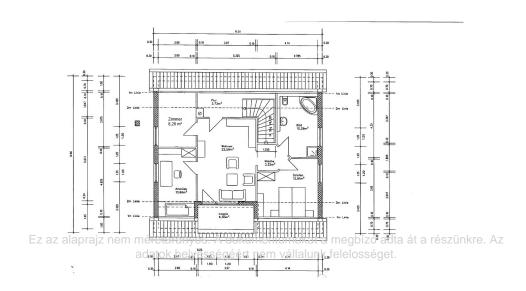
T.: +49 (0)3834 - 85 59 555

www.von-poll.com



#### Alaprajzok







#### Az elso benyomás

Dieses freistehende Einfamilienhaus, 1998 in Massivbauweise errichtet, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 165,05 m² und einem Grundstück von rund 690 m² ein großzügiges Raumangebot in attraktiver Lage. Mit insgesamt sieben Zimmern – darunter fünf Schlafzimmer – sowie zwei Badezimmern eignet sich die Immobilie ideal für größere Familien, aber auch für Käufer, die Platz für Home-Office, Gäste oder Hobbys benötigen.

Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Flur Bewohner und Gäste. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch den direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse mit Südausrichtung – ein idealer Ort für gemütliche Stunden im Freien. Die Küche grenzt praktisch an den Wohn-/Essbereich an. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro eignet, ein kleines Duschabd sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und WC. Angrenzend bietet der Hauswirtschaftsraum zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss stehen vier weitere, flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – eines davon als Durchgangszimmer, das sich auch als Wohnzimmer oder Hobbyraum anbietet. Ein zweites, großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage. Von der Loggia mit Südausrichtung genießen Sie einen schönen Blick auf den Garten.

Das Grundstück ist hofseitig eingefriedet und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einem Schuppen, stehen ein separates Gartenhaus sowie eine Zisterne zur Regenwassernutzung zur Verfügung. Ein eigener Brunnen erleichtert zusätzlich die Gartenbewässerung. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Obstbaumbestand, der nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern auch jedes Jahr reiche Ernte verspricht. Für Fahrzeuge gibt es ein Doppelcarport sowie weitere Stellflächen auf dem Grundstück.

Zur Ausstattung gehören mechanische Rollläden an sämtlichen Fenstern, eine zentrale Gasheizung sowie ein Schornstein, der die Möglichkeit zum Einbau eines Kamins bietet. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen und macht das Haus auch für modernes Arbeiten im Home-Office attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet künftigen Eigentümern die Chance, ihre eigenen Vorstellungen in die Modernisierung und



Gestaltung einzubringen. Die solide Grundsubstanz und die großzügige Raumaufteilung schaffen eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen.



#### Részletes felszereltség

- Glasfaser
- Brunnen
- Doppelcarport
- Schuppen
- Gartenhaus
- Freisitz im Erdgeschoss, Loggia im Obergeschoss
- mechanische Rollladen an allen Fenstern
- 1 Wannenbad, 1 Duschbad, 1 Vollbad



#### Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Gristow der Gemeinde Mesekenhagen, einer ruhigen und landschaftlich geprägten Umgebung in unmittelbarer Nähe zu Greifswald. Über die Bundesstraße B105 und die Autobahn A20 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung: Greifswald erreicht man in rund 10 Minuten, die Hansestadt Stralsund in etwa 25 Minuten. Damit eignet sich die Lage besonders gut für Pendler, die die Nähe zu beiden Städten schätzen.

Gristow selbst ist durch seine Lage am Bodden und den beliebten Tierpark Gristow bekannt, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien und Naturliebhaber bietet. Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zu Ausflügen in die Natur ein, während die Nähe zur Küste zusätzliche Erholungsmöglichkeiten schafft.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Greifswald, sodass die Bewohner von einer Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur profitieren.



#### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 113.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



#### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald Tel.: +49 3834 - 85 59 555 E-Mail: greifswald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com