

Nossendorf

# Egy álmvilág

VP azonosító: 25472002



VÉTELÁR: 135.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.213 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

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

VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25472002
Hasznos lakótér	ca. 134 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	135.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2034

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	266.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956



VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Az első benyomás

Ez a felújításra szoruló ingatlan nagy lehetőségeket kínál az egyedi kialakításhoz, körülbelül 134 m<sup>2</sup> lakótérrel és egy nagy, körülbelül 2213 m<sup>2</sup>-es telekkel. Az 1956-ban épült családi ház jelenleg felújítás alatt áll, és 2023-ban részlegesen modernizálták. Az ingatlan hat szobával rendelkezik, köztük két hálósobával, amelyek ideálisak egy kisebb család vagy párok számára. Az emeleten található további kisebb szoba rugalmasan használható irodaként vagy hobbiszobaként. A földszinten egy külön bejáratú háztartási helyiség és egy modern, zuhanyzós és WC-s fürdőszoba található, amelyet 2015-ben újítottak fel. Ezen a szinten található még egy nappali és egy hozzá tartozó hálósoba, valamint egy beépített konyha és egy étkező. Az emeleten található fürdőszoba már részben elkészült, és WC-vel is rendelkezik. A belső terek mellett a ház egy fedett verandával is rendelkezik, amely a lakótér bővítésére használható. Kényelmes garázs áll rendelkezésre a járművek számára, valamint további kültéri parkolóhelyek. A részben alapincézett épületben több tároló található a felújítási anyagok tárolására. Egy kút is hozzájárul az ingatlan egyedi használatához. A tágas kertben egy kerti fészer is található, és bőséges helyet kínál szabadidős tevékenységekhez vagy tereprendezéshez. Az ingatlan elhelyezkedése és mérete kiváló alapot biztosít a jövőbeni felújításokhoz vagy bővítésekhez, a meglévő anyagtárolók pedig megkönnyíthetik a felújítási munkálatokat. A potenciális vásárlóknak lehetőségük van saját elképzelésük és igényeik szerint megtervezni otthonukat. Ez az ingatlan tökéletes azoknak a vásárlóknak, akik nem félnek a felújításoktól, és élvezik az otthon eredeti pompájának helyreállítását. A nagylelkű telekméret és a masszív szerkezet ideális kiindulópontot biztosít. Ha érdekli ez az ingatlan, szeretettel meghívjuk Önt egy megtekintésre, hogy átfogó képet kapjon a ház lehetőségeiről és potenciáljáról. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot idopont-egyeztetéshez.

**VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf**

## Részletes felszereltség

- Badezimmer mit WC- teilweise fertig OG
- 2 Schlafzimmer, 1 kleines Zimmer OG
- Badezimmer moderner Dusche und WC EG
- Einbauküche EG- Praktischer Wirtschaftsraum EG
- 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer EG
- Terasse und Veranda- Komfortable Garage sowie zusätzlicher Stellplatz im Freien
- teilweise unterkellertes Gebäude
- Effiziente Gasheizung
- Brunnen
- mehrere Schuppen inklusive der Materialien für die Sanierungsarbeiten
- Gartenhäuschen

**VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf**

## Minden a helyszínról

Das bezaubernde Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Nossendorf, eingebettet in die wunderschöne Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Diese Region besticht durch ihre Ruhe und die Nähe zur Natur – perfekt für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen. In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien, wie lange Spaziergänge und Radtouren durch die umliegenden Wälder und Felder.

Der nächste Bahnhof ist in der kleinen Stadt Demmin, die in etwa 15 Autominuten erreichbar ist und regelmäßige Verbindungen zu größeren Städten in der Region bietet. Außerdem ist die Auffahrt zur A20 in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen in Demmin oder Greifswald (etwa 50 km entfernt) zur Verfügung.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im OT Toitz, was für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Privatsphäre sorgt. Gleichzeitig ist die Gemeinschaft freundlich, harmonisch und sowohl familien- als auch tierfreundlich – was das Leben in Nossendorf besonders lebenswert macht. Diese seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus in einer so begehrten Lage zu erwerben, vereint die Vorteile einer natürlichen Umgebung mit einer praktischen Infrastruktur.



**VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 266.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 266,70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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.

VP azonosító: 25472002 - 17111 Nossendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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