

Weitenhagen

# Bauernhaus mit großzügigem Grundstück

*Codice oggetto: 25311053*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 80.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.738 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25311053    |
| Superficie netta    | ca. 105 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1960        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 80.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Casa colonica                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2.856€ (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Caminetto                                                                 |

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 700.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                             |

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



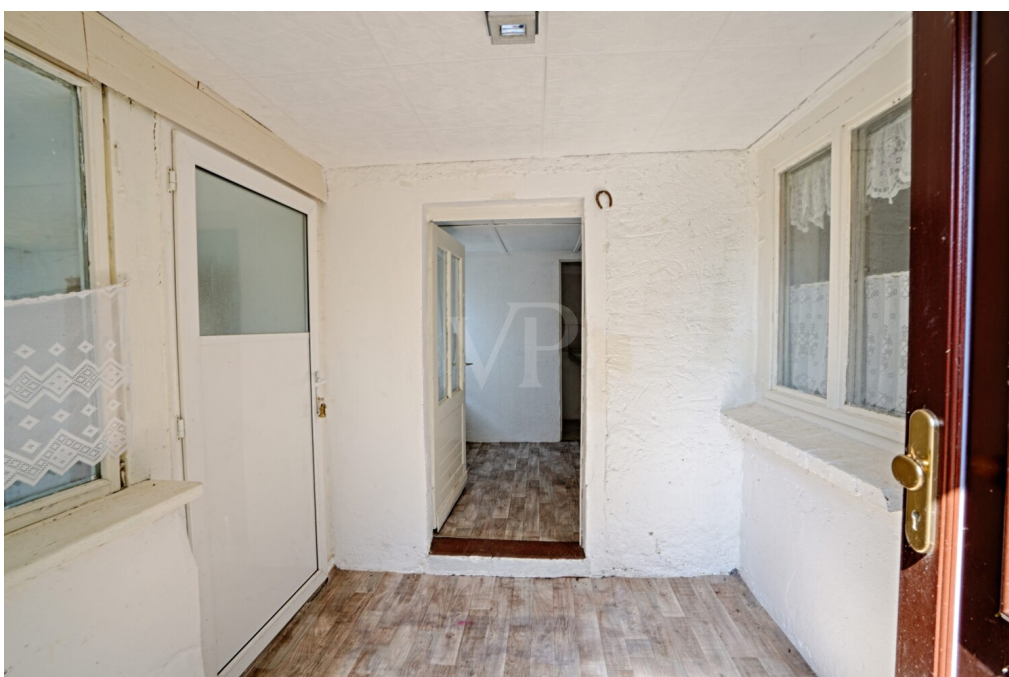
Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



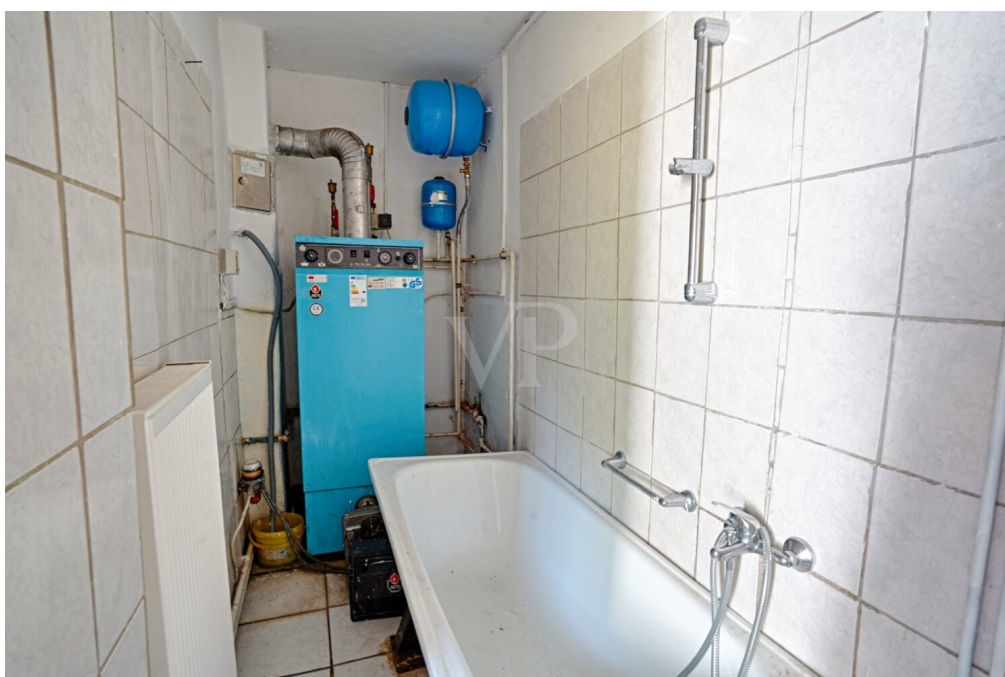
Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



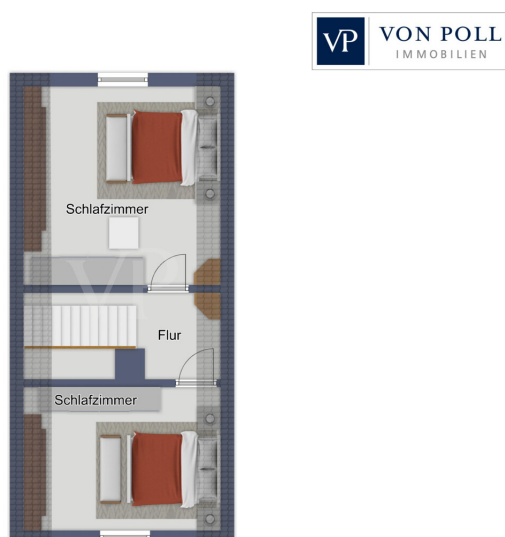
Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Una prima impressione

Dieses großzügige Bauernhaus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 9.738 m<sup>2</sup> und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer naturnahen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer präsentiert sich die Immobilie als hervorragende Grundlage für individuelle Wohnräume sowie für Menschen, die Wert auf Platz und Gestaltungsspielraum legen.

Das im Jahr 1960 erbaute Haus verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können, beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Der Wohnbereich ist zentral gelegen und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier finden sich reichlich Gestaltungsmöglichkeiten für eine gemütliche Wohnlandschaft oder den Essbereich. Die Räume profitieren von einer großzügigen Fensteranordnung, die den Innenraum mit Tageslicht versorgt und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Baujahr und ist sanierungsbedürftig. Dies eröffnet Käuferinnen und Käufern die Möglichkeit, das Objekt nach persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnanforderungen anzupassen. Der Grundriss bietet optimale Voraussetzungen, um sowohl offene Wohnkonzepte als auch klassische Raumaufteilungen umzusetzen.

Ein Badezimmer ist vorhanden und kann im Zuge einer Modernisierung funktional und zeitgemäß gestaltet werden.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück. Es eröffnet zahlreiche Optionen für Gartenliebhaber, Tierhaltung, Hobbyanbau oder größere Projekte. Die Fläche bietet Spielraum für die Umsetzung ganz eigener Ideen – ob weitflächiger Nutzgarten, Obstbaumwiese oder Freiraum für Kinder. Das Grundstück ist darüber hinaus für jene interessant, die Wert auf Abstand zum Nachbarn oder auf Expansion legen.

Die Immobilie eignet sich sowohl für handwerklich Begabte als auch für Käuferinnen und Käufer, die ein authentisches Bauernhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Bausubstanz aus dem Baujahr 1960 bietet eine solide Grundlage zum Erhalt des ländlichen Charmes, während gleichzeitig individuelle Modernisierungen möglich sind.

Die Lage verspricht eine Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in angemessener Entfernung vorhanden und ermöglichen einen komfortablen Alltag.

Mit diesem Bauernhaus erwerben Sie ein Objekt, das viel Raum für Kreativität, Selbstverwirklichung und individuelle Lebenskonzepte bietet. Überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie gerne einen

Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Klärung offener Fragen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Dettagli dei servizi

Besondere Merkmale:

- großzügiges Grundstück mit Bebauungsmöglichkeit
- Abrissobjekt

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Tutto sulla posizione

Weitenhagen besticht durch seine ruhige und sichere Lage, eingebettet in eine stabile Gemeinschaft von rund 2.100 Einwohnern mit einer ausgewogenen Altersstruktur. Die Nähe zur Universitätsstadt Greifswald eröffnet Familien vielfältige Möglichkeiten: Hier verbinden sich ländliche Idylle und urbane Infrastruktur auf harmonische Weise. Die Region überzeugt durch eine hervorragende medizinische Versorgung und ein breites Bildungsangebot, das jungen Familien eine verlässliche Zukunftsperspektive bietet. Die Verkehrsanbindungen, insbesondere der nur eine Minute entfernte Busbahnhof Koitenhagen, ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit von Greifswald und weiteren umliegenden Zentren.

Die Umgebung von Weitenhagen lädt Familien zu einem naturnahen und aktiven Lebensstil ein. Sportliche Aktivitäten können in nur etwa 5 Fahrminuten erreicht werden, während großzügige Spielplätze und weitläufige Parks wie der Schlosspark in Greifswald, etwa 15 Fahrminuten entfernt, Raum für Erholung und gemeinsames Familienglück bieten. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie der Theaterscheune rundet das Freizeitangebot ab und schafft wertvolle Momente der Gemeinschaft und Inspiration. Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv: Grundschulen und Kindergärten sind in gut erreichbarer Entfernung – beispielsweise die Grundschule Velgast in etwa 10 Fahrminuten – und bieten eine solide Basis für die schulische Entwicklung. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Fachärzte in der Umgebung gesichert, sodass Eltern sich jederzeit gut aufgehoben fühlen können. Die Kombination aus sicherem Wohnumfeld, naturnaher Freizeitgestaltung und der Nähe zu hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen macht Weitenhagen zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 700.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25311053 - 18461 Weitenhagen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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