

#### Liepen / Padderow

# Charmantes Landhaus am Feldrand mit viel Nebengelass

Codice oggetto: 25466021



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.157 m<sup>2</sup>



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



### A colpo d'occhio

Codice oggetto	25466021
Superficie netta	ca. 220 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1947
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile



### Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	208.78 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948







































#### La proprietà



#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



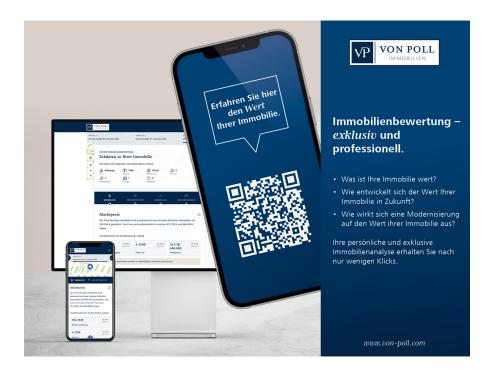


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

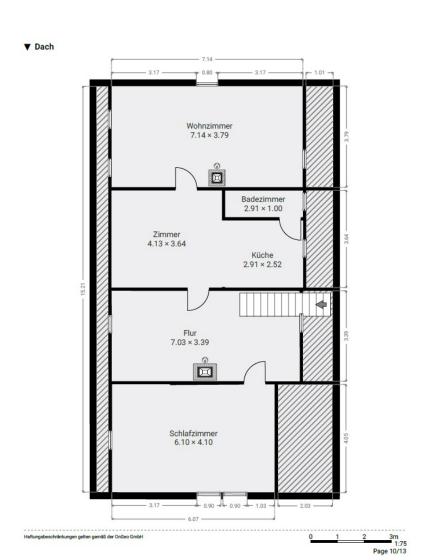






#### Planimetrie





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



#### Una prima impressione

Dieses gepflegte Landhaus bietet großzügige Wohnflächen, viel Charme und zahlreiche Annehmlichkeiten in idyllischer Feldrandlage. Das etwa 1947 erbaute Wohnhaus steht auf einem weitläufigen Grundstück von circa 2.157?m². Es verfügt über eine Wohnfläche von rund 220?m² und wurde in massiver Bauweise mit Feldsteinfundament und zweischaligem Mauerwerk errichtet. Zwischen 2016 und 2022 erfolgten umfangreiche Modernisierungen, darunter die Erneuerung der Abwasserleitungen, des Bades im Erdgeschoss, der Heiztherme (ÖI), der Elektrik, des Kellers sowie die Installation einer vollbiologischen Kleinkläranlage.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man den Charme traditioneller Bauweise. Viele Räume mit Dielenböden, sichtbare Holzbalken und liebevoll erhaltene Details schaffen eine wohnliche und einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich fünf Zimmer, darunter ein Durchgangszimmer, eine Küche, zwei Bäder, ein geräumiger Flur sowie eine helle Veranda, die im Jahr 2000 auf der Süd-Ost-Seite angebaut wurde und einen schönen Blick in den Garten bietet. Im Dachgeschoss befinden sich eine Galerie, ein Duschbad mit Fenster, sowie drei weitere Räume – darunter ebenfalls ein Durchgangszimmer –, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Kaminöfen (jeweils im Erd- und Obergeschoss), die in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgen. Zusätzlich schafft eine Küchenhexe in der Küche nicht nur ein nostalgisches Ambiente, sondern bietet auch praktische Kochmöglichkeiten.

Drei Bäder – zwei im Erdgeschoss, eines im Obergeschoss – sorgen für den erwarteten Komfort. Die Zentralheizung gewährleistet eine angenehme Beheizung aller Räume. Der teilweise unterkellerte Bereich dient als Heizungsraum. Ein Glasfaseranschluss sichert eine zeitgemäße Internetversorgung.

Das Grundstück ist mit viel Liebe zum Detail in verschiedene Gartenbereiche gegliedert und bietet durch eine geschickte Bepflanzung Sichtschutz und Privatsphäre. Zwei Garagen sowie weitere massiv errichtete Nebengebäude bieten reichlich Platz für Fahrzeuge, Lagerflächen und Werkstattnutzung.

Ein weiteres Highlight ist das separate Saunahaus auf dem Grundstück. Es wurde zuletzt nicht mehr genutzt und zeigt altersbedingt leichte Gebrauchsspuren, ist aber funktionstüchtig. Mit etwas handwerklichem Einsatz und optischer Auffrischung lässt sich



hier ein gemütlicher Rückzugsort zur Erholung schaffen.

Die Feldrandlage überzeugt durch Ruhe, Naturverbundenheit und herrliche Ausblicke auf die umliegende Landschaft. Gleichzeitig ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben, sodass alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichbar sind.



#### Dettagli dei servizi

- Dielenböden und sichtbare Holzbalken
- Kaminöfen im Erd- und Dachgeschoss
- Küchenhexe in der Küche
- 3 Bäder (2 im Erdgeschoss, 1 im Dachgeschoss)
- Zentralheizung (Öl) und vollbiologische Kleinkläranlage
- Modernisierungen 2015–2022 (z.?B. Elektrik, Bad, Heizung, Abwasser)
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- 2 Garagen und weitere Nutzräume im Nebengebäude
- separates Saunahaus, funktionstüchtig, optisch aufbereitungswürdig
- liebevoll angelegter, sichtgeschützter Garten mit verschiedenen Bereichen



#### Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Padderow, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Neetzow-Liepen im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Umgebung ist ländlich und naturnah – ideal für alle, die Ruhe und Freiraum schätzen.

Die nächstgelegene Stadt Jarmen ist in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Tankstelle, Ärzten und Apotheke. Die Autobahn A20 (Anschlussstelle Jarmen) sorgt für eine schnelle Anbindung in Richtung Rostock, Lübeck und Berlin. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald liegt rund 30 Autominuten entfernt.

Ein kulturelles Highlight der Region ist das nur wenige Kilometer entfernte Schloss Neetzow – ein historisches Herrenhaus im neugotischen Stil.

Die Lage eignet sich hervorragend für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 208.78 kwh/(m<sup>2\*</sup>a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



#### Partner di contatto

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

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com