

Mesekehenhagen / Gristow

## Ampia casa indipendente con doppio posto auto coperto e frutteto

Codice oggetto: 25466033



PREZZO D'ACQUISTO: 361.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,05 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

- 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: 25466033 - 17498 Mesekehenhagen / Gristow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25466033
Superficie netta	ca. 165,05 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	361.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	113.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998



Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà



Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà





Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà



Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà





Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## La proprietà



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows the app's main interface with various property details and a "Marktpreis" section.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

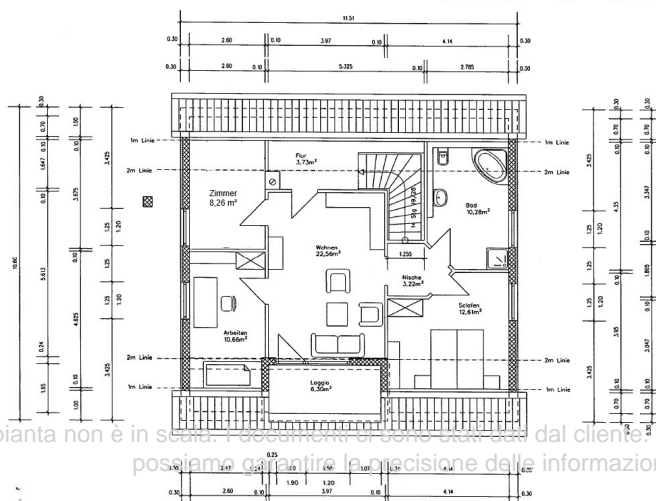
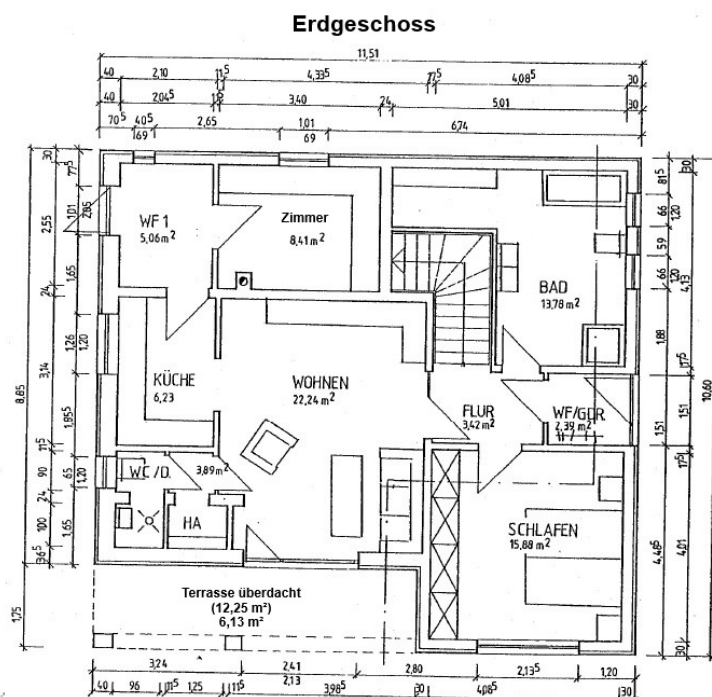
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

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

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

Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## Planimetrie



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



Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1998 con solidi metodi di costruzione, offre una generosa superficie abitabile di circa 165,05 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 690 m<sup>2</sup> in una posizione privilegiata. Con un totale di sette locali, di cui cinque camere da letto, e due bagni, la proprietà è ideale per famiglie numerose, ma anche per acquirenti che necessitano di spazio per un ufficio, ospiti o hobby. Al piano terra, un accogliente ingresso accoglie residenti e ospiti. Il soggiorno è il cuore della casa e vanta un accesso diretto alla terrazza parzialmente coperta, esposta a sud, un luogo ideale per rilassarsi all'aperto. La cucina è comodamente situata accanto alla zona soggiorno/pranzo. Al piano terra si trovano anche una camera da letto, un'altra stanza adatta ad essere utilizzata come ufficio, un piccolo bagno con doccia e un ulteriore bagno con vasca e WC. Adiacente al bagno si trova un ripostiglio che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Al piano superiore sono disponibili altre quattro stanze utilizzabili in modo flessibile, una delle quali è una stanza di passaggio che può essere utilizzata anche come soggiorno o sala hobby. Un secondo, spazioso bagno con vasca e doccia completa questo piano. La loggia esposta a sud offre una splendida vista sul giardino. La proprietà è recintata sul lato del cortile e offre diverse possibilità di progettazione. Oltre a un capanno, c'è una casetta da giardino separata e una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana. Un pozzo privato semplifica ulteriormente l'irrigazione del giardino. Gli alberi da frutto ben curati sono un punto di forza, non solo esteticamente gradevoli, ma anche promettenti per un raccolto abbondante ogni anno. Un doppio posto auto coperto e ulteriori posti auto sono disponibili nella proprietà. Le caratteristiche includono tapparelle meccaniche su tutte le finestre, riscaldamento centralizzato a gas e una canna fumaria che consente l'installazione di un camino. Una connessione in fibra ottica fornisce accesso a Internet ad alta velocità, rendendo la casa adatta per il moderno lavoro da casa. L'immobile necessita di ristrutturazione e offre ai futuri proprietari l'opportunità di integrare le proprie idee nella modernizzazione e nel design. La struttura solida e la disposizione generosa offrono un'eccellente base per una vita personalizzata.

Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Gristow der Gemeinde Mesekehagen, 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.



Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 113.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## 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](mailto:greifswald@von-poll.com)

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

---

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