

Tützpatz

# Un tranquillo gioiello per famiglie con un giardino ben curato

Codice oggetto: 25472006



PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,4 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

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

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25472006                |
| Superficie netta    | ca. 89,4 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 4                       |
| Camere da letto     | 2                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1911                    |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 135.000 EUR   |
| Casa                               | Villa a schiera centrale  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile  |

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.09.2035           | Consumo energetico                                    | 281.00 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1911                             |

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## La proprietà



Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## La proprietà



Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## La proprietà



Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## La proprietà



Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta si presenta come una casa attraente per coppie o piccole famiglie che apprezzano una planimetria ben progettata e comfort moderni. Costruita nel 1911 con solidi metodi di costruzione, la casa è stata parzialmente modernizzata nel 2023/24 e ora colpisce per il riuscito mix di fascino tradizionale e dettagli contemporanei. Con una superficie abitabile di circa 89,4 m<sup>2</sup>, lo spazio è distribuito in quattro stanze. Due camere da letto offrono ampia privacy per genitori e figli o possono essere utilizzate come home office. I due bagni con luce naturale – uno con doccia, l'altro con vasca – consentono una comoda routine quotidiana, sia per la mattina che per le serate rilassanti. La zona giorno e pranzo centrale è il cuore della casa. Qui, ampie finestre forniscono molta luce naturale. La cucina adiacente è a pianta aperta e la terrazza è accessibile direttamente dalla cucina. La vista sulla proprietà di circa 300 m<sup>2</sup> offre un'esperienza di vita a contatto con la natura nel proprio giardino, che, con il suo verde lussureggiante, invita al relax e al gioco. L'intera casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. Le caldaie a gasolio sono state sostituite nel 2023. Nell'ambito della modernizzazione, sono stati sostituiti anche gli infissi e i sanitari, e l'impianto elettrico è stato aggiornato. La dependance è dotata di quattro pannelli solari (fotovoltaici) e di un sistema di accumulo. Gli interni sono caratterizzati da uno stile neutro e senza tempo, che consente di realizzare facilmente i propri gusti d'arredo. I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono rifiniti con laminato, ceramica e piastrelle di facile manutenzione. La proprietà comprende anche una dependance con lavanderia, officina e locale caldaia. Qui troverete pratici spazi di stoccaggio e ampio spazio per provviste, lavori domestici o hobby. Inoltre, un'area sulla proprietà adiacente è attualmente affittata; questo contratto di locazione può essere trasferito al nuovo proprietario. L'immobile si trova in una zona residenziale ben servita e tranquilla, con buone infrastrutture. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono raggiungibili a piedi, rendendo la vita quotidiana ancora più semplice. Saremo lieti di invitarvi a una visita. Convincetevi di persona dei vantaggi e della piacevole atmosfera abitativa di questa casa. Non vediamo l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Dettagli dei servizi

- Wohnzimmer im EG
- Küche mit Einbauküche EG
- Badezimmer mit WC und Dusche im EG
- Terrasse im EG
- Garten mit Pachtgarten
- Schuppen
- 2 Schlafzimmer im DG
- Badezimmer mit Wanne im DG
- Abstellraum DG
- Nebengebäude mit:
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Werkstatt
- Dachboden
- Ölheizung
- Photovoltaik

**Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz**

## Tutto sulla posizione

Das Reihenhauses befindet sich im Ortsteil Tützpatz im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die Lage ist eher eine ruhige, ländliche Umgebung mit Nähe zu Wald- und Uferlandschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und andere Dienstleister sind im Ort bzw. in benachbarten Orten erreichbar.

Die Anbindung erfolgt primär über lokale Verbindungsstraßen. Von Waldstraße aus führen geringe Entfernungen zu überregionalen Hauptverkehrsstraßen, eine direkte Autobahnanbindung ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus sind in 4 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der nächste Regionalbahnhof ist in Altentreptow.

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 281.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 02.09.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 281,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
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.

Codice oggetto: 25472006 - 17091 Tützpatz

## Partner di contatto

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

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

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

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

---

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