

Strasburg

# Ihr Familiensitz mit Park und Teich

*Codice oggetto: 26472028*



**PREZZO D'ACQUISTO: 609.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 430 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 25.800 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

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

**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26472028
Superficie netta	ca. 430 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1921
Garage/Posto auto	3 x Carport, 10 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	609.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 700 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo finale di energia	50.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1921

Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Villa aus dem Baujahr 1921 vereint den Charme historischer Architektur mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen auf beeindruckende Weise. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 730 m<sup>2</sup> bietet innen großzügigen Raum für vielfältige, repräsentative Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück erstreckt sich über ca. 25.800 m<sup>2</sup> und ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten in privater, sicherer und naturnaher Lage.

Das Anwesen umfasst insgesamt 7 Zimmer im Haupthaus mit Reserven für einen Ausbau und zeichnet sich durch hohe Ausstattungsqualität aus. Im Jahr 1997 fand eine umfassende Kernsanierung statt, sodass der Zustand der Immobilie als hervorragend gepflegt zu bezeichnen ist. Die Hauptheizung erfolgt durch eine hocheffiziente Sole-Wasser-Erdwärmepumpe (45 kW), zusätzlich ist eine Ölheizung mit 2 Brennern als redundante Reserve vorhanden. Zu den besonderen Merkmalen gehören ein großzügiger Wintergarten sowie ein weitläufig angelegter Außenbereich mit zwei Teichen, altem Baumbestand und einem Nebengebäude mit 2 Pferdeboxen. Für Fahrzeuge steht zusätzlich ein geräumiger Carport für bis zu 3 Autos bereit.

Raum für neue Ideen: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein absolut herausragendes Merkmal dieses Anwesens ist das gewerbliche Potenzial, das sich perfekt für Unternehmer, Freiberufler, Handwerksbetriebe oder Sammler eignet. Zum Grundstück gehören über 2.300 m<sup>2</sup> offiziell ausgewiesene Industrie- und Gewerbefläche. Die darauf befindliche Werkstatt-/Abstellhalle bietet mit rund 420 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine solide Basis für eine großzügige Werkstatt, ein Atelier oder eine Ausstellungshalle. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch dank attraktiver staatlicher Fördermittel für Gewerbe- und energetische Sanierungen hervorragende Gestaltungs- und Steuervorteile für Investoren. Diese seltene Kombination ermöglicht es, Business und Privatleben auf einem gesicherten Areal perfekt zu verbinden.

Bei Betreten des Hauses eröffnet sich ein großzügiges Wohnambiente. Im Erdgeschoss finden Sie drei Zimmer, aktuell zwei als Wohnzimmer genutzt. Ein Arbeitszimmer mit dem Warmwintergarten ergänzt den Wohnbereich. Die separate Küche ist Mittelpunkt des EG. Ergänzt durch ein innenliegendes Bad mit Dusche finden Sie alles wichtige auf einer Etage. Fast alle Räume des Hauses überzeugen mit aufwendigen Stuckverzierungen. Genießen Sie gemütliche Stunden am modernen Kaminofen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen Ausblick ins Grüne. Das bietet zu jeder Tageszeit ein angenehmes Gefühl der Erholung.

Über ein luftiges Treppenhaus mit viel Glas gelangen Sie ins erste Obergeschoss mit einem offenen Flurbereich. Ihr Master-Schlafzimmer ist hier ein absolutes Highlight: Von hier aus betreten Sie direkt Ihr privates Bad en Suite, in dem Sie im eigenen Whirlpool entspannen können, oder genießen den Ausblick über Ihr Grundstück von der Loggia. Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauses finden Sie ein weiteres Zimmer mit Loggia, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein großzügiges Bad mit Dusche und Wanne. Über ein weiteres Zimmer gelangen Sie ins ausgebaute Dachgeschoss.

Das gesamte Gebäude ist voll unterkellert (zu 100% wärme gedämmt, im Winter voll beheizt über Heizkörper, Raumhöhe 2,20 – 2,40 m). Hier befinden sich eine Werkstatt, ein Billardzimmer, zwei weitere Räume, aus denen ein Partyraum oder eine Wellnessoase gestaltet werden kann, ein Heizungsraum mit 2 Ölbrennern und Tanklager, eine integrierte Tiefgarage mit 2 Stellplätzen und ein zweiter Heizungsraum für die Erdwärmepumpe.

Der Wohnkomfort wird durch eine moderne Fußbodenheizung maximiert, die ca. 70% der Gesamtfläche (darunter alle Badezimmer, Hauptwohnräume und Flure) abdeckt. Dank der individuellen Raumsteuerung lässt sich die Wohlfühltemperatur in jedem Zimmer separat und energieeffizient einstellen.

Das Grundstück selbst ist durch eine Feldsteinmauer schwer einsehbar und schafft damit maximale Privatsphäre. Das weitläufige Areal ist zum einen parkähnlich gestaltet und bietet viel naturnahen Freiraum. Für Tierliebhaber stehen ein massives Gebäude für Tiere (Stallungen für Pferde) sowie ein Hundezwinger zur Verfügung.

Enthalten ist:

- ein großzügiges Grundstück von rund 25.872 m<sup>2</sup>
- ein Wohnhaus mit ca. 730 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- ein massiv gebauter Carport (Baujahr 1998) mit Platz für 3 Fahrzeuge
- ein massives Pferde- und Hundehaus (Baujahr 1998) mit ca. 130 m<sup>2</sup>
- ein Büro- und Werkstattgebäude (Baujahr um 1960), welches mit seinen ca. 420 m<sup>2</sup> als Ausbaureserve dient, jedoch sanierungsbedürftig ist.

Wintergarten: ca. 25 m<sup>2</sup> , massive Bauweise , 3-seitig mit Glasfenstern, Fußbodenheizung und

separater Ein- und Ausgang zum Garten.

2 Wohnzimmer und ein Kaminzimmer mit Ausgang zur Terrasse

geräumige Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten, gefliest, Fußbodenheizung, Essbereich

Flur mit Fußbodenheizung, Treppenhaus und separatem Raum als Garderobe

Gästebad mit Dusche, Waschtisch und WC, Fußbodenheizung

4 Wohnzimmer, davon 2 mit Loggia

1 Badezimmer mit Dusche, Whirlpool, 2 Waschtische, Bidet, Handtuchrockner etc. / Fußbodenheizung

1 Gästebad mit Dusche, Badewanne, 2 Waschtische, Bidet, Handtuchrockner etc. / Fußbodenheizung

Flur mit Fußbodenheizung, Treppenhaus mit großem Fenster mit Gartenblick voll ausgebaut, Dachdämmung und GK-Platte

**1 separates Wohnzimmer und weitere Abstellräume, beheizt.**

**Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als außergewöhnliche Immobilie mit viel Platz und besonderer Ausstattung. Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Grundsubstanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem weitläufigen Grundstück bietet beste Voraussetzungen für individuelles Leben und Arbeiten in ansprechender Umgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

## Dettagli dei servizi

**Haus Baujahr: 1921**

**Kernsanierung: 1997-98**

**Wasserleitungen (PVC), Heizungsinstallation – Kupferrohre, Erdwärmepumpe, Elektroinstallation, Bodenheizung,**

**Wände und Decken, Holzfenster, Außenfassade, Dacheindeckung, Bio-Kleinkläranlage.**

**Laufende Modernisierungen – ab 2005 bis heute**

**Nutzfläche: ca. 730 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: ca. 430,00 m<sup>2</sup>**

**7 geräumige, lichtdurchflutete Zimmer (ca. 20 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>)**

**2 große Badezimmer und ein Gästebad**

**2 Balkone und eine Terrasse (Ostseite)**

**Anzahl der Geschosse: 4**

**Haus voll unterkellert, trocken, im Winter beheizt, Heizkörper in allen Räumen**

**natürliche Belichtung, Fenster in allen Räumen mit geschmiedeten Gittern**

**alle Böden wärmegeämmt, Raumhöhe 2,40 m**

**Billardzimmer, 3 weitere Räume zum Ausbau – Sauna mit Bad, Party- und Fitnessraum o.ä.**

**Heizungsraum mit separatem Tanklager, Durchgang zur Garage abschließbar**

**Tiefgarage (2 Stellplätze) – ca. 40 m<sup>2</sup> (komplett mit Heizung und Lüftungsfenster)**

**Grundstücksfläche: ca. 25.872 m<sup>2</sup>**

**davon - Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Wasserfläche - 20.840 m<sup>2</sup>**

**davon - Landwirtschaftsfläche – 2.655 m<sup>2</sup>**

**davon - Industrie- und Gewerbefläche – 2.347 m<sup>2</sup>**

**Natursteinmauer mit 2 Türmen von der Straßenseite (Lärmschutz)**

**Baumbestand (teilweise 100 Jahre alt) + Obstgarten**

**Teich mit ca. 800 m<sup>2</sup> Wasserfläche**

**Teich mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wasserfläche**

**Fenster, Eingangstüren, Terrassentüren, Balkontüren (Massivholz und PVC)**

**Fensterbänke (Naturstein und PVC)**

**Rollläden elektrisch und einzeln oder zentral gesteuert (alle Fenster in EG und DG)**

**2 Innentüren im EG mit Bleiverglasung**

**Wandgestaltung innen im EG mit Dekorputz und Stuck**

**Fußböden (Holzdielen, Fliesen, Laminat)**

**Fußbodenheizung - 70 % der Wohnfläche + zusätzliche Radiatoren**

**Zentralstaubsaugeranlage mit Saugrohrsystem im ganzen Haus (Keller, EG, OG, DG), zurzeit nicht angeschlossen**

**Wasserfilteranlage (3 Stufen)**

**Dachabdeckung (keramische Ziegeln)**  
**Außentreppe (Eingang) Beton**  
**Drainage rund ums Haus**  
**Biologische, vollautomatische Kläranlage**  
**Tiefbrunnen mit Elektropumpe (40 m tief)**  
**Wasseranschluss - Stadtwerke (GKU)**  
**Starkstromanschlüsse in der Garage und im Carport**  
**Internet (DSL+LTE), Festnetz, TV-Satellit**  
**Heizungsart: Zentralheizung**  
**Zentralheizungsanlage - 4 separate Heizkreisläufe mit Stellantrieben und separaten Raumthermostaten**  
**Befeuerung/Energieträger: Erdwärme**  
**Wärmepumpe: Sole-Wasser 45 KW mit 2 Brennstufen (wartungsfrei) und Pufferspeicher**  
**optionale Heizungsart: Ölheizung mit 2 Brennöfen (22 KW + 27 KW)**  
**Öl-Tanklager – separater Raum mit 10.000 Lt. Volumen**  
**Heizkosten in vergangenen letzten 2 Jahren betragen ca. 3.400,00 € pro Jahr / Heizperiode (inkl. Warmwasseraufbereitung)**  
**Kaminofen 6 KW (2020 mit allen Zulassungen)**  
**Energieausweis: Vorhanden**  
**Energieausweistyp: Verbrauchsausweis**  
**Energieeffizienzklasse: B**  
**Energiekennwert: 50,19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Carport**  
**Massivgebäude offen für 3 Fahrzeuge**  
**Deckenhöhe schräg von ca. 2,70 m bis ca. 5,00 m**  
**Elektroanschluss für 3 Garagentore vorhanden**  
**Starkstrom**  
**Pferde- und Hundehaus**  
**Massivgebäude (ca. 130 m<sup>2</sup>, Baujahr 1998)**  
**ausgestattet mit Strom**  
**Waschküche (Wasseranschluss vorhanden, nicht angeschlossen)**  
**2 separate Boxplätze für Pferde**  
**Bürogebäude**  
**Massivgebäude (Baujahr um 1960) ca. 420 m<sup>2</sup>**  
**Strom und Wasseranschluss, Kanalisation**  
**als Ausbaureserve, sanierungsbedürftig**

**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

## **Tutto sulla posizione**

Die Stadt Strasburg (Uckermark) liegt im südöstlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Vorpommern-Greifswald und verbindet die Vorzüge einer kleinstädtischen Infrastruktur mit der Ruhe und Weite einer reizvollen Naturlandschaft. Als Tor zur Uckermark ist Strasburg von ausgedehnten Wiesen, Feldern und Waldgebieten umgeben und bietet ihren Bewohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem familienfreundlichen Umfeld.

Die historische Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Dienstleistungs- und Freizeitangeboten. Das gewachsene Stadtbild mit seinen historischen Bauwerken, kleinen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen verleiht dem Ort einen angenehmen und lebenswerten Charakter.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in Richtung Pasewalk, Neubrandenburg und in die benachbarte Polen. Zudem verfügt Strasburg über einen Bahnhof mit Anschluss an das regionale Bahnnetz, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit profitieren.

Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren oder Erholung in der abwechslungsreichen Landschaft – die Region überzeugt durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Vereine und kulturelle Veranstaltungen tragen darüber hinaus zu einem lebendigen Gemeinschaftsleben bei.

Insgesamt präsentiert sich Strasburg als attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Die gelungene Kombination aus ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht die Stadt zu einem beliebten Lebensmittelpunkt in einer der schönsten Regionen Mecklenburg-Vorpommerns.

**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

## **Ulteriori informazioni**

**Energieausweis Verbrauchsausweis**

**Energieausweis erstellt am**

**14.10.2024**

**Energieausweis gültig bis**

**13.10.2034**

**Endenergieverbrauch 50,19**

**Energieeffizienzklasse B**

**wesentlicher Energieträger Elektro/Öl**

**Baujahr lt. Energieausweis 1921**

**Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**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.**

**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.

**Codice oggetto: 26472028 - 17335 Strasburg**

## **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)**