

Mesekenhagen / Gristow

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Obstgarten

Objektnummer: 25466033



KAUFPREIS: 361.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Auf einen Blick

Objektnummer	25466033
Wohnfläche	ca. 165,05 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	361.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

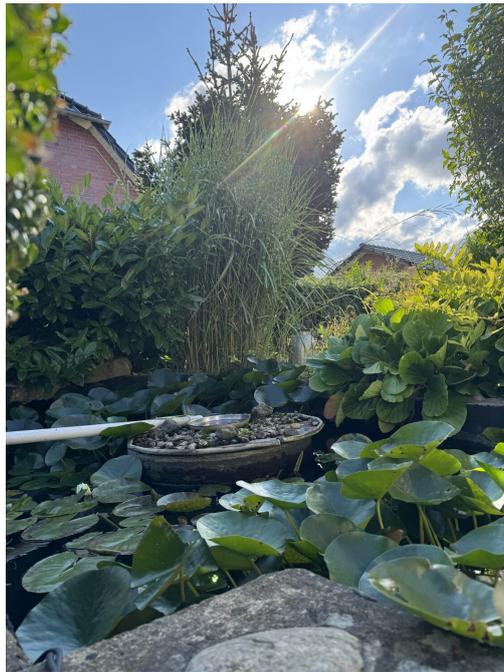
Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

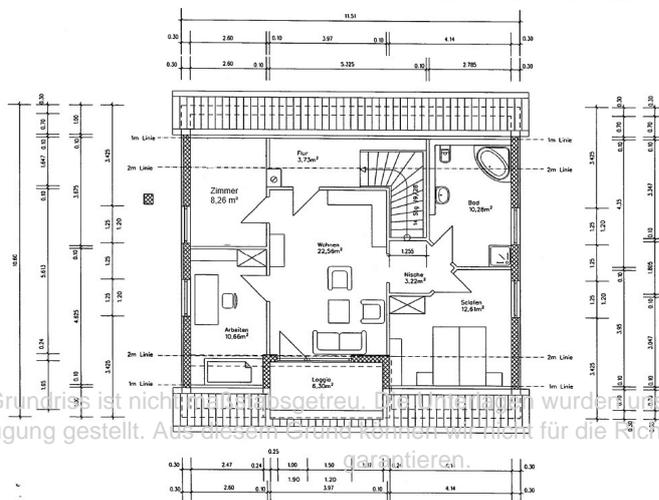
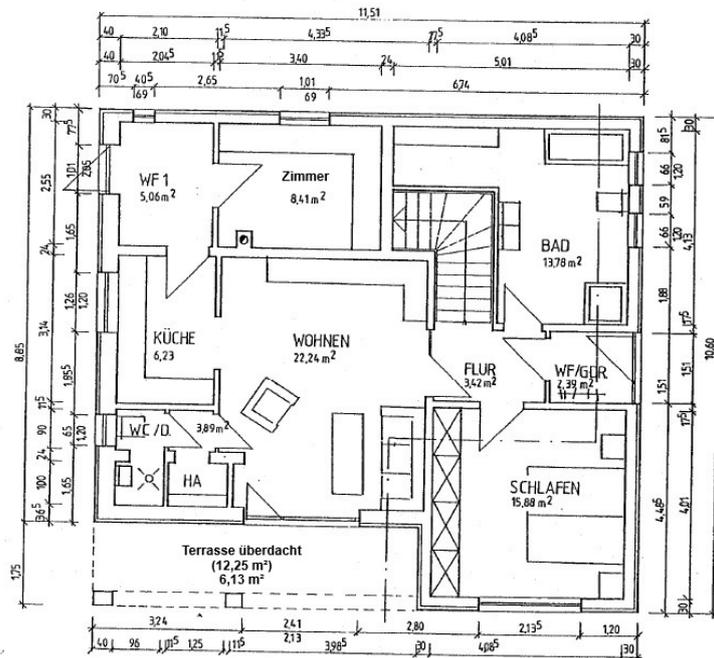
T.: +49 (0)3834 - 85 59 555

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

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

# Grundrisse

Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Maßangaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus, 1998 in Massivbauweise errichtet, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 165,05 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 690 m<sup>2</sup> ein großzügiges Raumangebot in attraktiver Lage. Mit insgesamt sieben Zimmern – darunter fünf Schlafzimmer – sowie zwei Badezimmern eignet sich die Immobilie ideal für größere Familien, aber auch für Käufer, die Platz für Home-Office, Gäste oder Hobbys benötigen.

Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Flur Bewohner und Gäste. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch den direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse mit Südausrichtung – ein idealer Ort für gemütliche Stunden im Freien. Die Küche grenzt praktisch an den Wohn-/Essbereich an. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro eignet, ein kleines Duschabd sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und WC. Angrenzend bietet der Hauswirtschaftsraum zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss stehen vier weitere, flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – eines davon als Durchgangszimmer, das sich auch als Wohnzimmer oder Hobbyraum anbietet. Ein zweites, großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage. Von der Loggia mit Südausrichtung genießen Sie einen schönen Blick auf den Garten.

Das Grundstück ist hofseitig eingefriedet und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einem Schuppen, stehen ein separates Gartenhaus sowie eine Zisterne zur Regenwassernutzung zur Verfügung. Ein eigener Brunnen erleichtert zusätzlich die Gartenbewässerung. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Obstbaumbestand, der nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern auch jedes Jahr reiche Ernte verspricht. Für Fahrzeuge gibt es ein Doppelcarport sowie weitere Stellflächen auf dem Grundstück.

Zur Ausstattung gehören mechanische Rollläden an sämtlichen Fenstern, eine zentrale Gasheizung sowie ein Schornstein, der die Möglichkeit zum Einbau eines Kamins bietet. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen und macht das Haus auch für modernes Arbeiten im Home-Office attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet künftigen Eigentümern die Chance, ihre eigenen Vorstellungen in die Modernisierung und

Gestaltung einzubringen. Die solide Grundsubstanz und die großzügige Raumaufteilung schaffen eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen.

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Fehlhaber

---

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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