Mesekenhagen / Gristow

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Obstgarten

***Property ID: 25466033***

**PURCHASE PRICE:** 361.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 165,05 $m^2$ • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 690 $m^2$

Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25466033 |
| Living Space | ca. 165,05 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1998 |
| Type of parking | 2 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 361.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Balcony |

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 22.09.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 113.20 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1998 |

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# The property

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# The property

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# The property

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# The property

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# The property

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

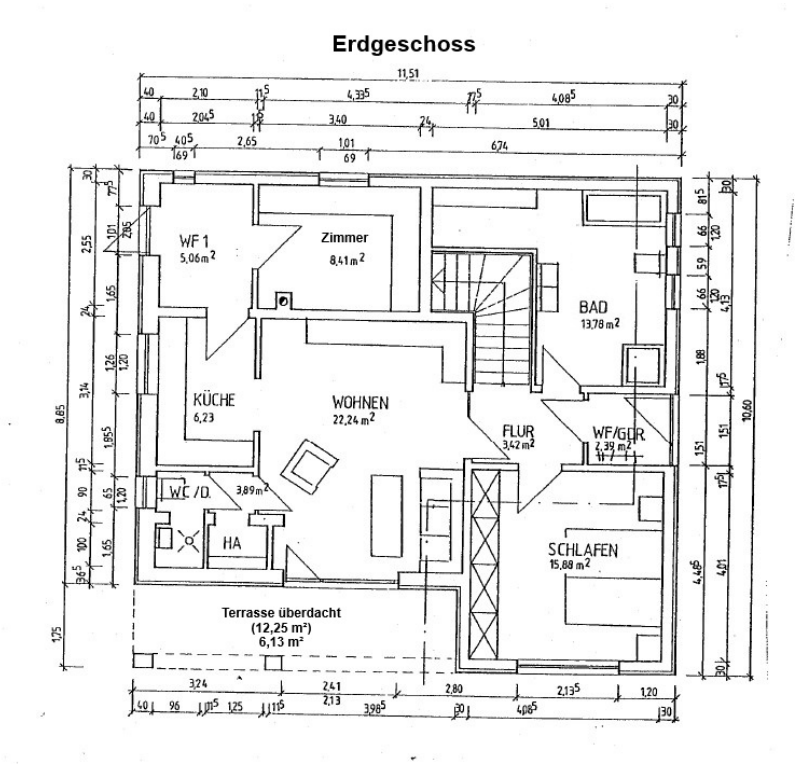
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

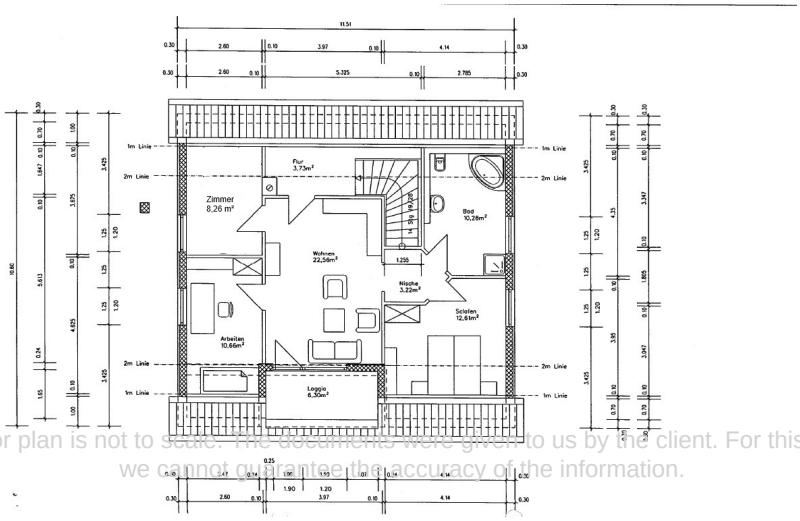
T.: +49 (0)3834 - 85 59 555

www.von-poll.com

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus, 1998 in Massivbauweise errichtet, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 165,05 m² und einem Grundstück von rund 690 m² 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.

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# Details of amenities

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

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# All about the location

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

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald
Tel.: +49 3834 - 85 59 555
E-Mail: greifswald@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com