

Weitenhagen

Bauernhaus mit großzügigem Grundstück

???????? ?????: 25311053

www.von-poll.com???? ??: 80.000 EUR • ??: ca. 105 m² • : 5 • ??: 9.738 m²

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ??? ??????

??????? ?????????	25311053	????? ???????	80.000 EUR
???????????	ca. 105 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 2.856€ (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	??????????????	????????
????? ?????????????	1960	????????	??????

???????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
????? ???????????	?????
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.09.2035
????? ???????????	?????

???????????????? ??????????	BEDARF
???????? ?????? ??????????	700.60 kWh/m²a
????????? ????????????? ??????????	H
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1950

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



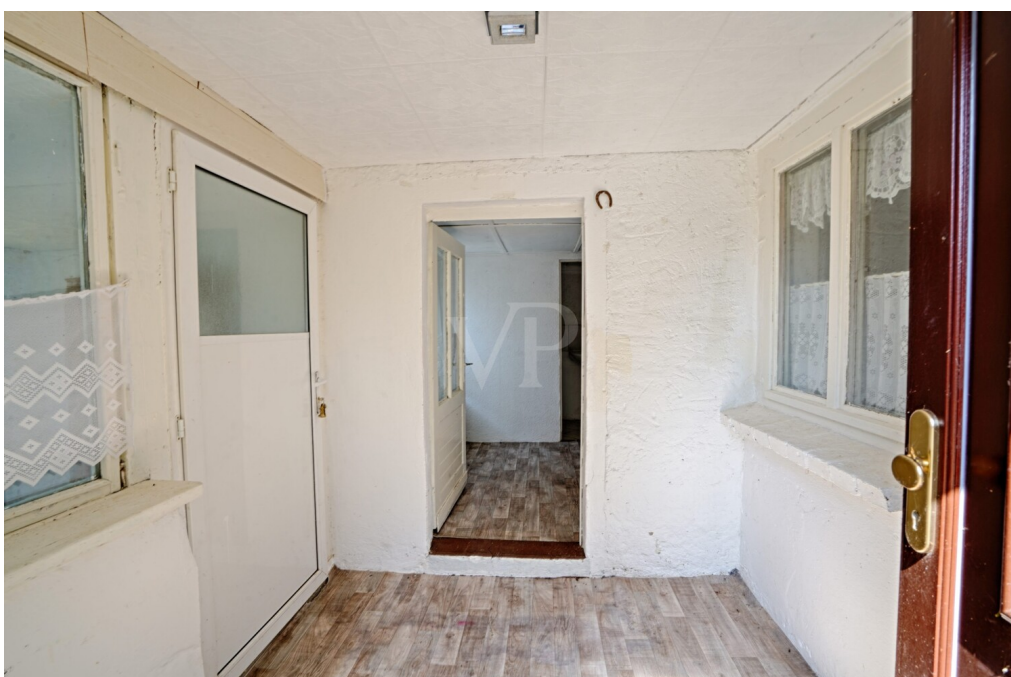
??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????



??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

?? ????????

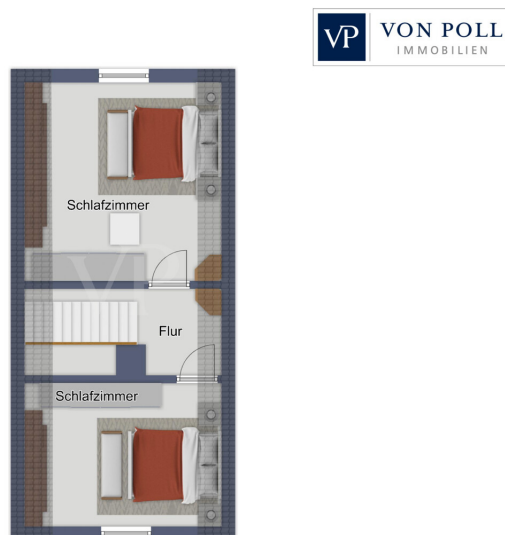


??????? ???????? : 25311053 - 18461 Weitenhagen

???????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Bauernhaus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 9.738 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer naturnahen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von etwa 80 m² verteilt auf fünf Zimmer präsentiert sich die Immobilie als hervorragende Grundlage für individuelle Wohnräume sowie für Menschen, die Wert auf Platz und Gestaltungsspielraum legen.

Das im Jahr 1960 erbaute Haus verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können, beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Der Wohnbereich ist zentral gelegen und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier finden sich reichlich Gestaltungsmöglichkeiten für eine gemütliche Wohnlandschaft oder den Essbereich. Die Räume profitieren von einer großzügigen Fensteranordnung, die den Innenraum mit Tageslicht versorgt und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Baujahr und ist sanierungsbedürftig. Dies eröffnet Käuferinnen und Käufern die Möglichkeit, das Objekt nach persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnanforderungen anzupassen. Der Grundriss bietet optimale Voraussetzungen, um sowohl offene Wohnkonzepte als auch klassische Raumaufteilungen umzusetzen.

Ein Badezimmer ist vorhanden und kann im Zuge einer Modernisierung funktional und zeitgemäß gestaltet werden.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück. Es eröffnet zahlreiche Optionen für Gartenliebhaber, Tierhaltung, Hobbyanbau oder größere Projekte. Die Fläche bietet Spielraum für die Umsetzung ganz eigener Ideen – ob weitflächiger Nutzgarten, Obstbaumwiese oder Freiraum für Kinder. Das Grundstück ist darüber hinaus für jene interessant, die Wert auf Abstand zum Nachbarn oder auf Expansion legen.

Die Immobilie eignet sich sowohl für handwerklich Begabte als auch für Käuferinnen und Käufer, die ein authentisches Bauernhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Bausubstanz aus dem Baujahr 1960 bietet eine solide Grundlage zum Erhalt des ländlichen Charmes, während gleichzeitig individuelle Modernisierungen möglich sind.

Die Lage verspricht eine Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in angemessener Entfernung vorhanden und ermöglichen einen komfortablen Alltag.

Mit diesem Bauernhaus erwerben Sie ein Objekt, das viel Raum für Kreativität, Selbstverwirklichung und individuelle Lebenskonzepte bietet. Überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie gerne einen

Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Klärung offener Fragen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

???????????????? ???? ?????????

Besondere Merkmale:

- großzügiges Grundstück mit Bebauungsmöglichkeit
- Abrissobjekt

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich in ruhiger, dörflicher Lage im Landkreis Vorpommern-Greifswald und vereint ländliches Wohnen mit unmittelbarer Nähe zur Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Ortsteil Koitenhagen ist geprägt von gewachsenen Strukturen, großzügigen Grundstücken sowie einer naturnahen Umgebung. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen, wodurch ein harmonisches und zugleich weitläufiges Wohnumfeld entsteht. Die Region zeichnet sich durch Felder, kleine Wälder und die typisch norddeutsche Landschaft aus, die Ruhe und Erholung bietet, ohne auf eine gute infrastrukturelle Anbindung verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr vorteilhaft. Über die nahe gelegene Landesstraße 35 erreicht man die Innenstadt von Greifswald in etwa 10 bis 15 Fahrminuten. Dort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein umfassendes Bildungsangebot sowie medizinische Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. Auch die Bundesstraße 109 und die Autobahn A 20 sind schnell erreichbar, sodass sich eine direkte Anbindung in Richtung Stralsund, Rostock und Berlin ergibt. Damit ist der Standort nicht nur für Pendler attraktiv, sondern ermöglicht auch eine gute Erreichbarkeit für Wochenendausflüge an die Ostsee oder in die umliegende Natur.

Zusammenfassend überzeugt die Lage von Koitenhagen 8 durch ihre Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung. Wer naturnah wohnen möchte, aber auf eine schnelle Erreichbarkeit von Stadt, Arbeitsplatz, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten nicht verzichten will, findet hier die ideale Adresse.

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 700.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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.

??????? ?????????: 25311053 - 18461 Weitenhagen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com