

Steinhagen

Einfamilienhaus mit zahlreichen Besonderheiten in Negast nahe der Ostsee

Objektnummer: 23311039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,78 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.392 m²

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

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

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	23311039	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148,78 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Baujahr	1997	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergiebedarf	148.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.03.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 auf einem ca. 1392 m² großen Grundstück. Durch die Wohnfläche von ca. 149 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Garage, ein Carport, eine Auffahrt mit elektrischem Eingangstor, ein Schuppen, zwei Terrassen, ein Weidenunterstand, ein kleines Gewächshaus sowie weiterer Nebengelass. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen und modernen Ausstattungsmerkmale des Hauses. Im Jahr 2020 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss komplett saniert und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Auch die Küche bekam 2020 neue Anbauten, Leitungen, hochwertige Küchengeräte sowie einen ansprechenden Fußbodenbelag. Die Immobilie bietet zudem einige Besonderheiten, die den Wohnkomfort erhöhen. So befindet sich am Haus eine Wallbox zum Laden eines Elektroautos. Im Treppengeschoss gibt es ein separates Fenster, was für zusätzliche Helligkeit sorgt. Die Garage mit elektrischem Tor ist genau, wie die Fassade des Hauses mit hochwertigem Klinker verkleidet. Ein weiteres Highlight ist der beheizte Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kamin, der ganzjährig nutzbar ist. Die Treppe im Haus ist aus Eschenholz gefertigt und verleiht dem Innenraum eine besondere Optik. Außerdem verfügen alle Fenster über elektrische Rollläden und die Hauptterrasse ist mit einer elektrischen Markise aus hochwertigen Materialien ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für die Nutzung erneuerbarer Energien und spart somit Energiekosten. Über zwei der Zimmer ist ein direkter Zugang zum Balkon möglich. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine ebenerdige Dusche mit gehobenen Garnituren. Die Küche ist mit modernen Geräten von Miele ausgestattet. Zudem sind Deckenleuchten vorhanden, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die Schubfächer in der Küche sind indirekt beleuchtet und ein beleuchteter Spiegel mit Touchdisplay sowie eine Abzugshaube runden die Ausstattung ab. Die Immobilie besticht außerdem durch ihre ruhige Lage und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine ideale Voraussetzung für Familien und Paare, die sowohl Ruhe als auch eine gute Infrastruktur schätzen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie mit ihrer Größe, Lage, Raumaufteilung und Ausstattung ein attraktives Angebot für jede Familie. Durch ihren gepflegte Zustand und die im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungen ist sie sofort bezugsfertig. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Ausstattung und Details

Modernisierungen, Sanierungen:

- ca. 2020 Komplettsanierung Badezimmer im Erdgeschoss mit ebenerdiger Dusche
- ca. 2020 Komplettsanierung der Küche

Entwicklungspotenziale:

- vier Dachschrägenfenster aus Holz

Besonderheiten:

- Wallbox am Haus
- separates Fenster im Treppengeschoss
- Garage mit Verblendmauerwerk
- hochwertiger Klinker am Haus
- beheizter Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kamin
- Treppe aus Eschenholz
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- elektrische Markise über der Hauptterrasse aus hochwertigen Materialien
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Balkonzutritt über zwei Zimmer
- ebenerdige Dusche im Erdgeschoss mit gehobenen Garnituren
- moderne Küchengeräte von Miele
- Deckenleuchten, indirekt beleuchtete Schubfächer, beleuchteter Spiegel mit Touchdisplay und Abzugshaube in der Küche

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Alles zum Standort

Negast ist ein Ortsteil in der Gemeinde Steinhagen. Dieser liegt ca. 5 Kilometer südwestlich von Stralsund. Der Ortsteil wird vom Amt Niepars verwaltet. Das Haus ist in sehr ruhiger Lage an einem Wendehammer gelegen. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls im Ort, wodurch Sie auf ein Auto nicht zwingend angewiesen sind. Einige wichtige Einrichtungen gibt es bereits im Ort z. B. ein Netto und andere können schnell erreicht werden. Mit dem Auto sind es nämlich nur wenige Minuten in die Hansestadt Stralsund. Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

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.

Objektnummer: 23311039 - 18442 Steinhagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c Stralsund
E-Mail: stralsund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com