Woldegk

# Hier kann ein Schatz gehoben werden

***Objektnummer: 25472015***



**KAUFPREIS: 76.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m$^2$ • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1883 m$^2$**

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**


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

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25472015 |
| Wohnfläche | ca. 103 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1910 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 76.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Kamin |

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 18.08.2035 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 497.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1910 |

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Grundrisse







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

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Ein erster Eindruck

**Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1910. Diese Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1883 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 99 m². Mit drei Zimmern und einem Badezimmer bietet das Haus eine kompakte Raumaufteilung, die sich ideal für Paare oder Kleinhaushalte eignet, die sich mit handwerklicher Eigenleistung einen Rückzugsort schaffen wollen**

**Das Haus weist deutliche Zeichen der Zeit auf und befindet sich in einem Zustand, der eine umfassende Sanierung erforderlich macht. Dies bietet potenziellen Käufern die Gelegenheit, ihre individuellen Vorstellungen und Renovierungspläne umzusetzen. Die Immobilie bietet somit viel Potenzial für kreative Häuslebauer und diejenigen, die ein Projekt in Angriff nehmen möchten.**

**Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Nachtspeicherheizung und einen Ofen, die für eine Grundversorgung mit Wärme sorgen.**

**Auf der großzügig geschnittenen Grundstücksfläche könnte ein liebevoll angelegter Garten, ein Gemüsegarten oder eine Spielfläche Platz finden – der weiträumige Außenbereich bietet viele Optionen, um naturnahe Wohnträume zu verwirklichen.**

**Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein Esszimmer sowie die Küche mit separater Speisekammer. Im Obergeschoss ist ein weiteres Zimmer vorhanden, das sich als Schlafzimmer anbietet. Das Badezimmer ist ebenfalls im unteren Stockwerk untergebracht.**

**Die Lage der Doppelhaushälfte verbindet ländliches Wohnen mit der Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten. In Woldegk finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Bedingt durch das Baujahr und den damit verbundenen Charme, könnte diese Immobilie nach einer Sanierung ein warmes und einladendes Zuhause bieten. Interessenten mit einem Gespür für historische Architektur und der Bereitschaft für Renovierungsarbeiten finden hier die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren in einer ruhigen Umgebung.**

**Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Gegebenheiten vor Ort kennenzulernen. Diese Doppelhaushälfte hält für den kreativen Geist und handwerklich geschickte Käufer einiges**

**an Potenzial bereit und könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden, das Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.**

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Ausstattung und Details

- Schlafzimmer im OG
- ausbaufähiger Dachboden
- Kachelofen im OG
- Küche mit Speisekammer im EG
- Duschbad im EG
- Wohnzimmer im EG
- Esszimmer im EG
- Kamin im Wohnzimmer
- Schuppen auf dem Grundstück

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Alles zum Standort

**Grauenhagen ist ein kleiner, ruhiger Ortsteil der Windmühlenstadt Woldegk im südöstlichen Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage ist geprägt von einer typisch mecklenburgischen Kulturlandschaft: sanfte Hügel, weite Felder und große zusammenhängende Waldflächen. Hier findet man eine sehr naturnahe Wohnlage mit viel Weitblick und vergleichsweise geringer Bebauungsdichte – ideal für Menschen, die Ruhe und Raum suchen.**

**Natur und Landschaft**
**Rund um Grauenhagen dominieren offene Ackerflächen, die sich mit kleineren Waldstücken und Baumalleen abwechseln. Besonders reizvoll ist die Nähe zu den waldreichen Gebieten rund um die Helpter Berge, einer der höchsten natürlichen Erhebungen Mecklenburg-Vorpommerns. Diese Region bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie eine sehr abwechslungsreiche Landschaft.**

**Nur wenige Autominuten entfernt beginnt die wasserreiche Region der Feldberger Seenlandschaft, die für ihre klaren Seen, ausgedehnten Wälder und hohe Naturqualität bekannt ist. Beliebte Ausflugsziele sind beispielsweise der Großer See oder der Dammsee, die sich hervorragend zum Baden, Angeln, Paddeln oder für entspannte Spaziergänge eignen.**

**Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an Woldegk, wo sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Schulen befinden. Dadurch eignet sich Grauenhagen sowohl als dauerhafter Wohnsitz für Naturliebhaber als auch als Standort für Ferienimmobilien oder Wochenendhäuser.**

**Grauenhagen bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit weitem Blick über Felder, unmittelbarer Nähe zu Wäldern und einer Seenlandschaft mit hohem Freizeitwert – ein idealer Ort für alle, die das authentische Mecklenburg und viel Natur direkt vor der Haustür schätzen.**

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Weitere Informationen

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 18.08.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 497,5 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.**
**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Unser Service für Sie als Eigentümer:**

**Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**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.**

**Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Richard Schröder**

**Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg**
**Tel.: +49 395 – 36 14 75 75**
**E-Mail: neubrandenburg@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**