Woldegk

Hier kann ein Schatz gehoben werden

Objektnummer: 2547201



KAUFPREIS: 76.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1883 m²

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

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

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

Auf einen Blick

Objektnummer	254720[illegible]	Kaufpreis	76.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m²	Hausty[illegible]	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Pro[illegible]on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1	[illegible]stand der [illegible]obilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1910	Bau[illegible]se	Massiv
		Ausstat[illegible]	Kamin

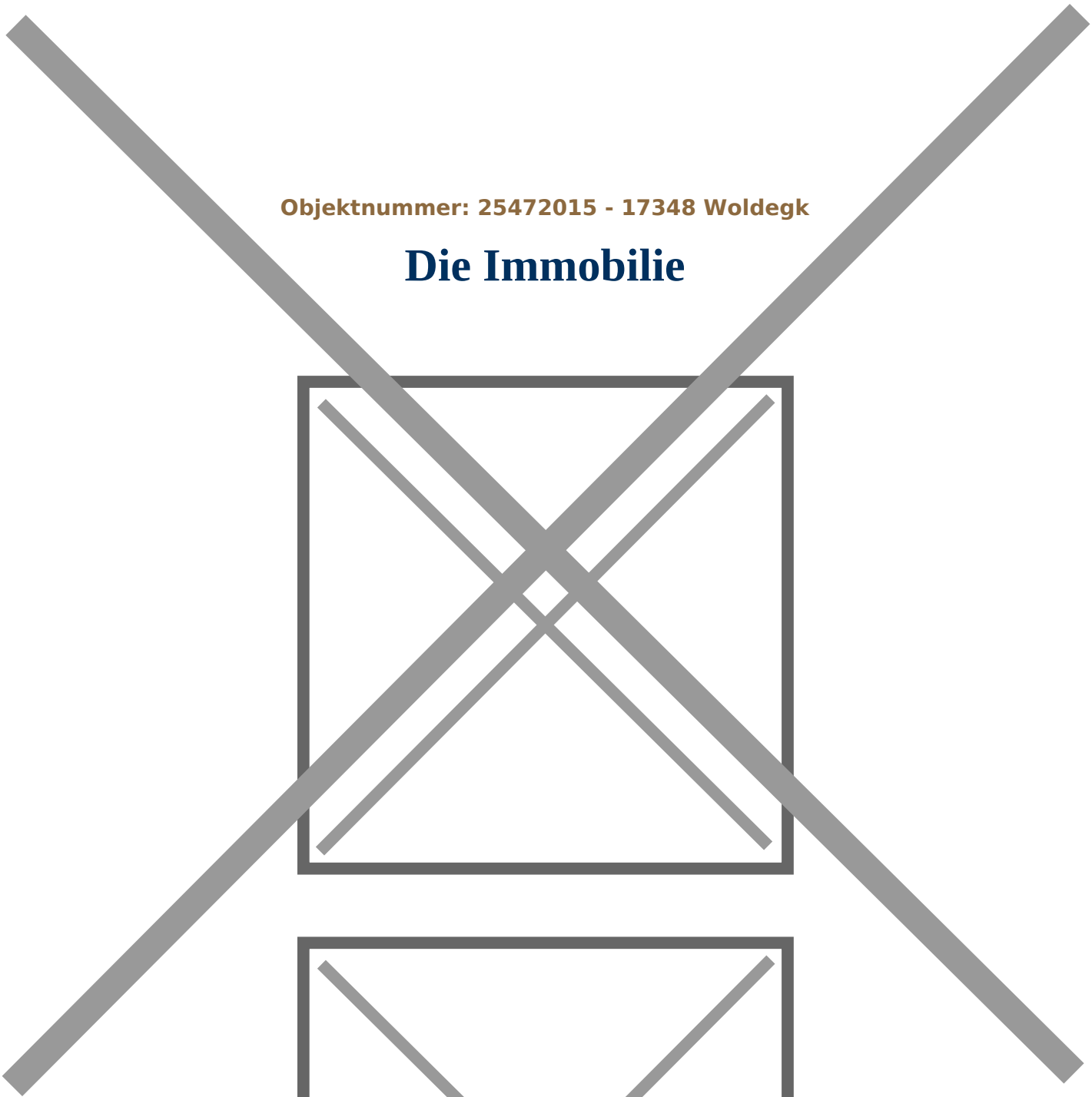
Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	497.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1910

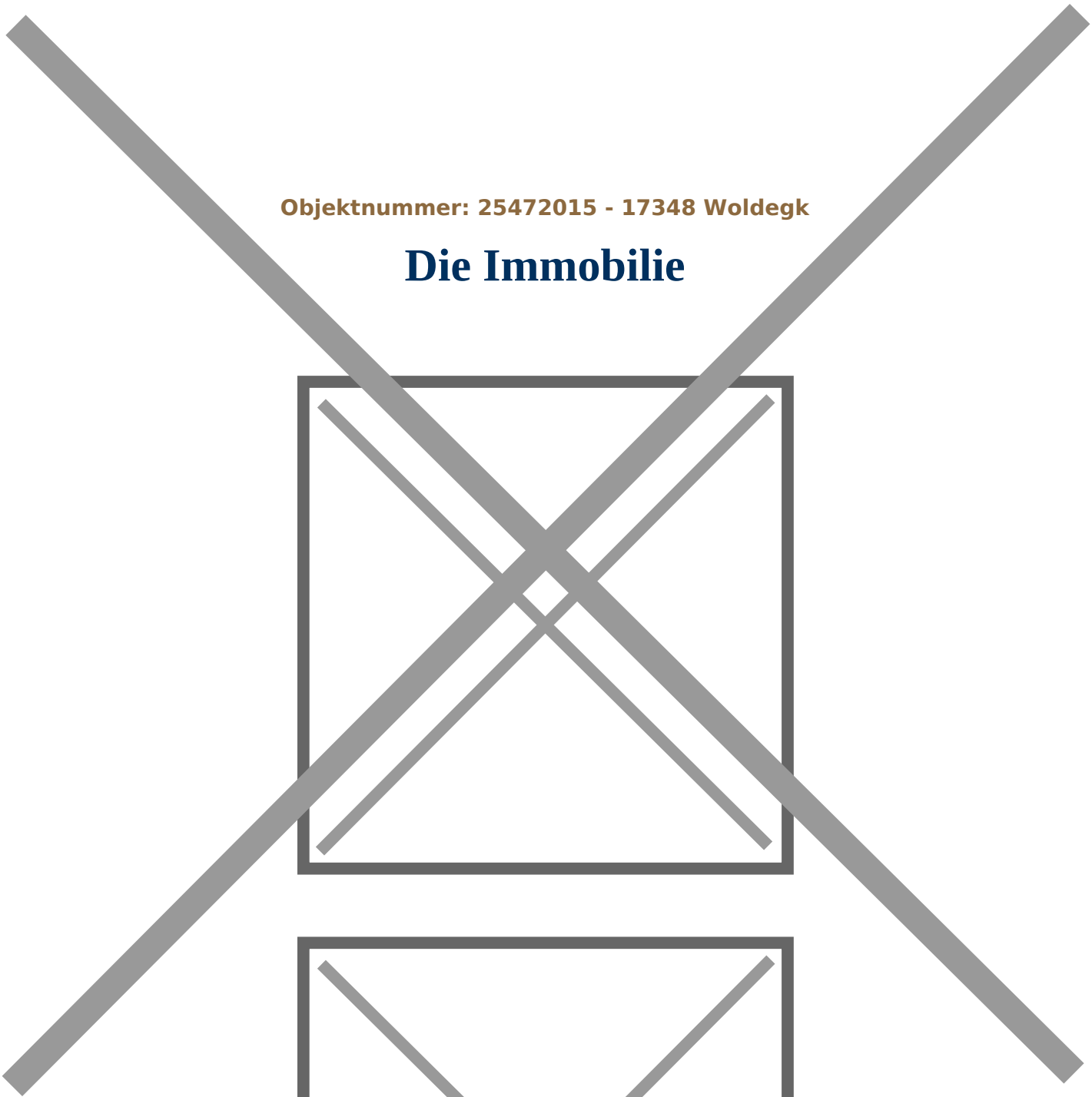
Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

Die Immobilie



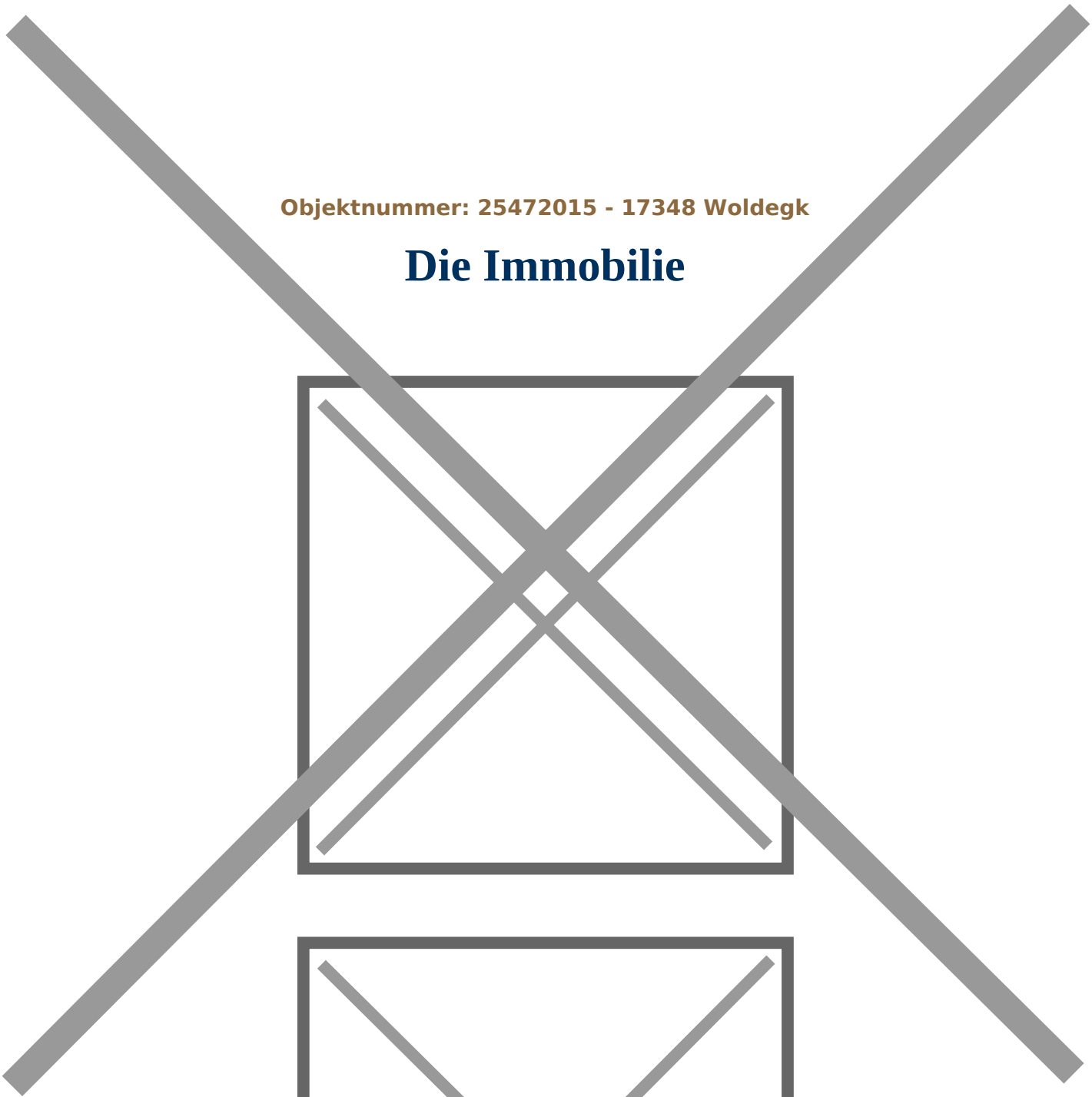
Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

Die Immobilie



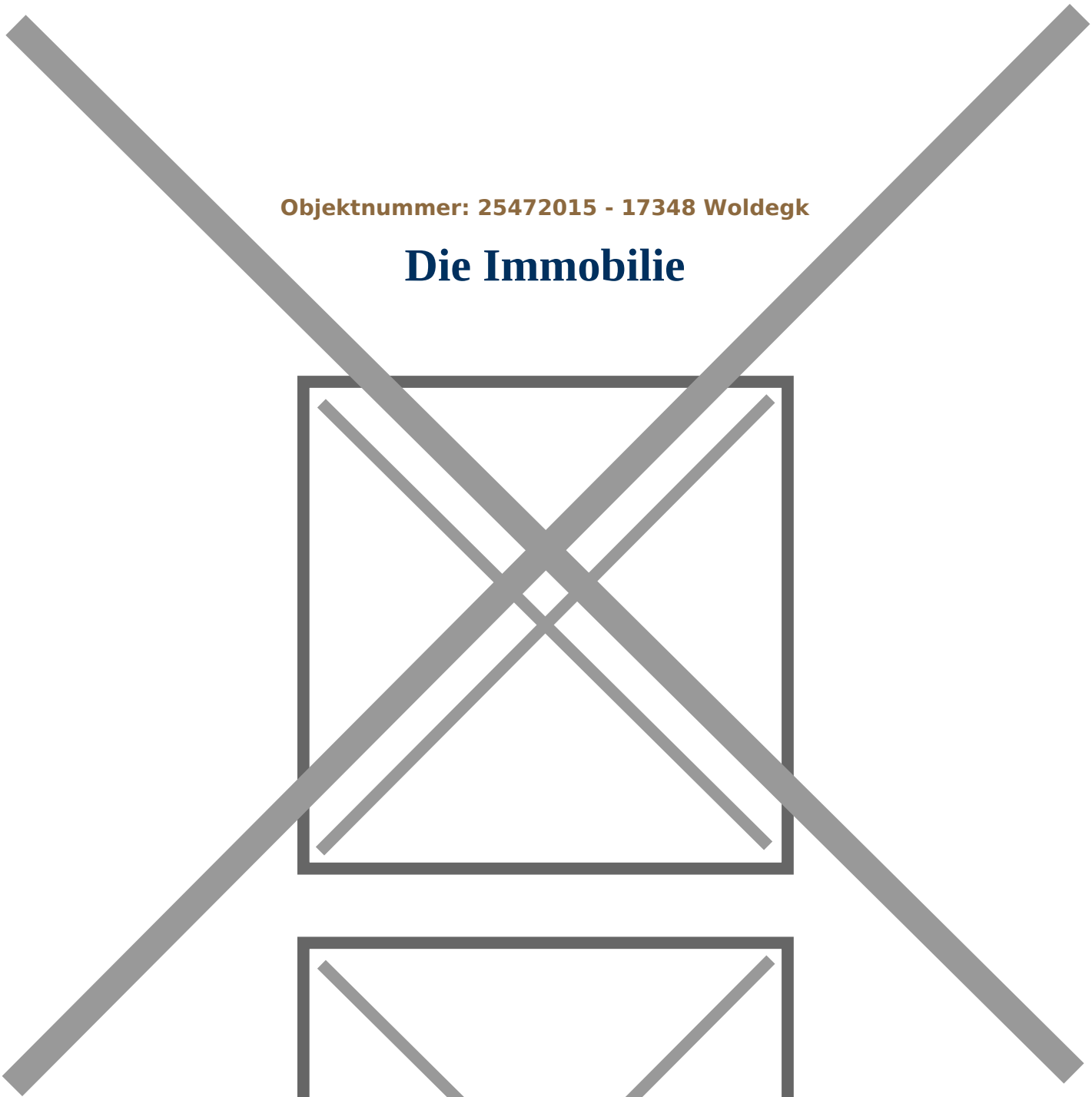
Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

Die Immobilie



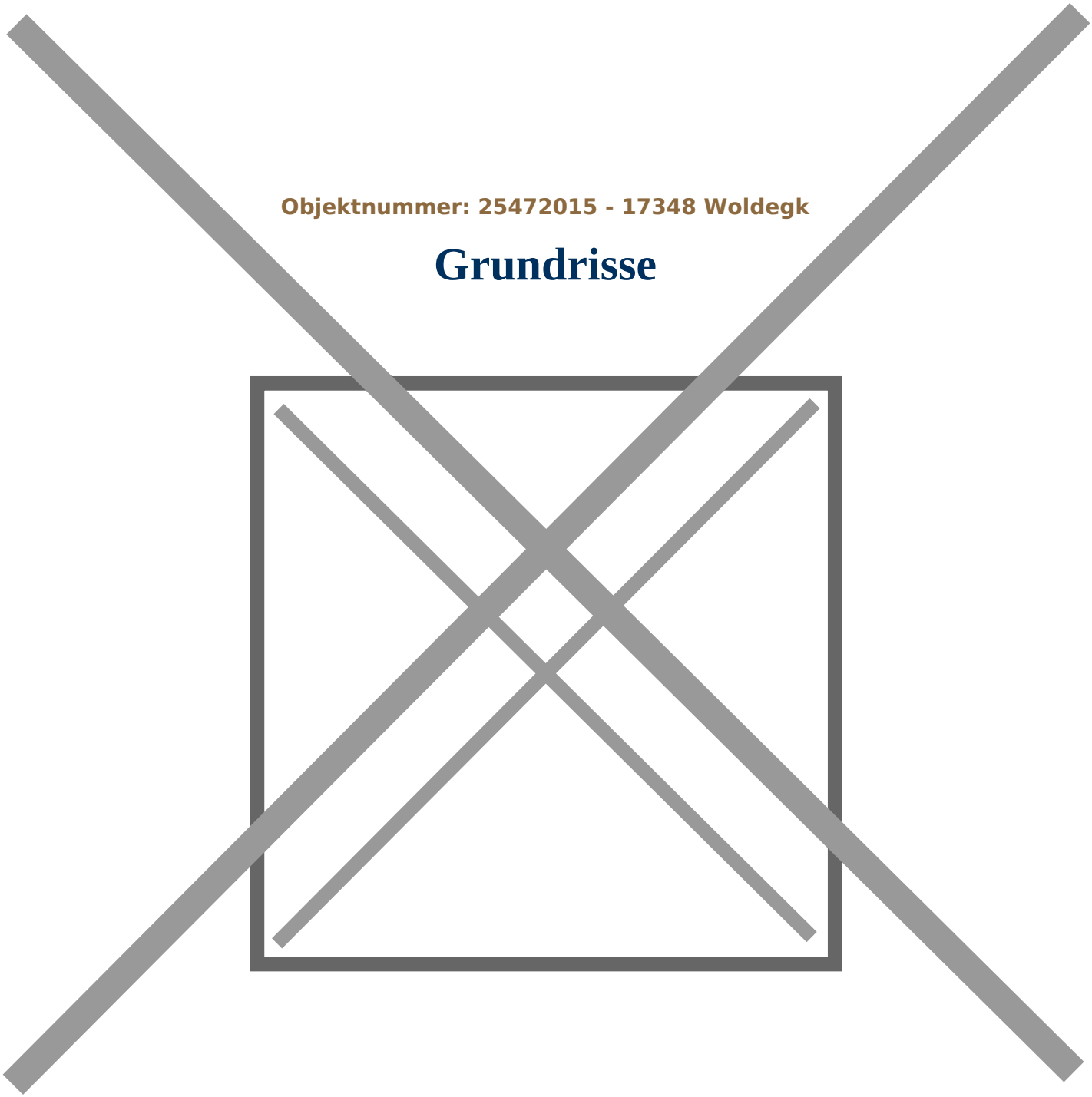
Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

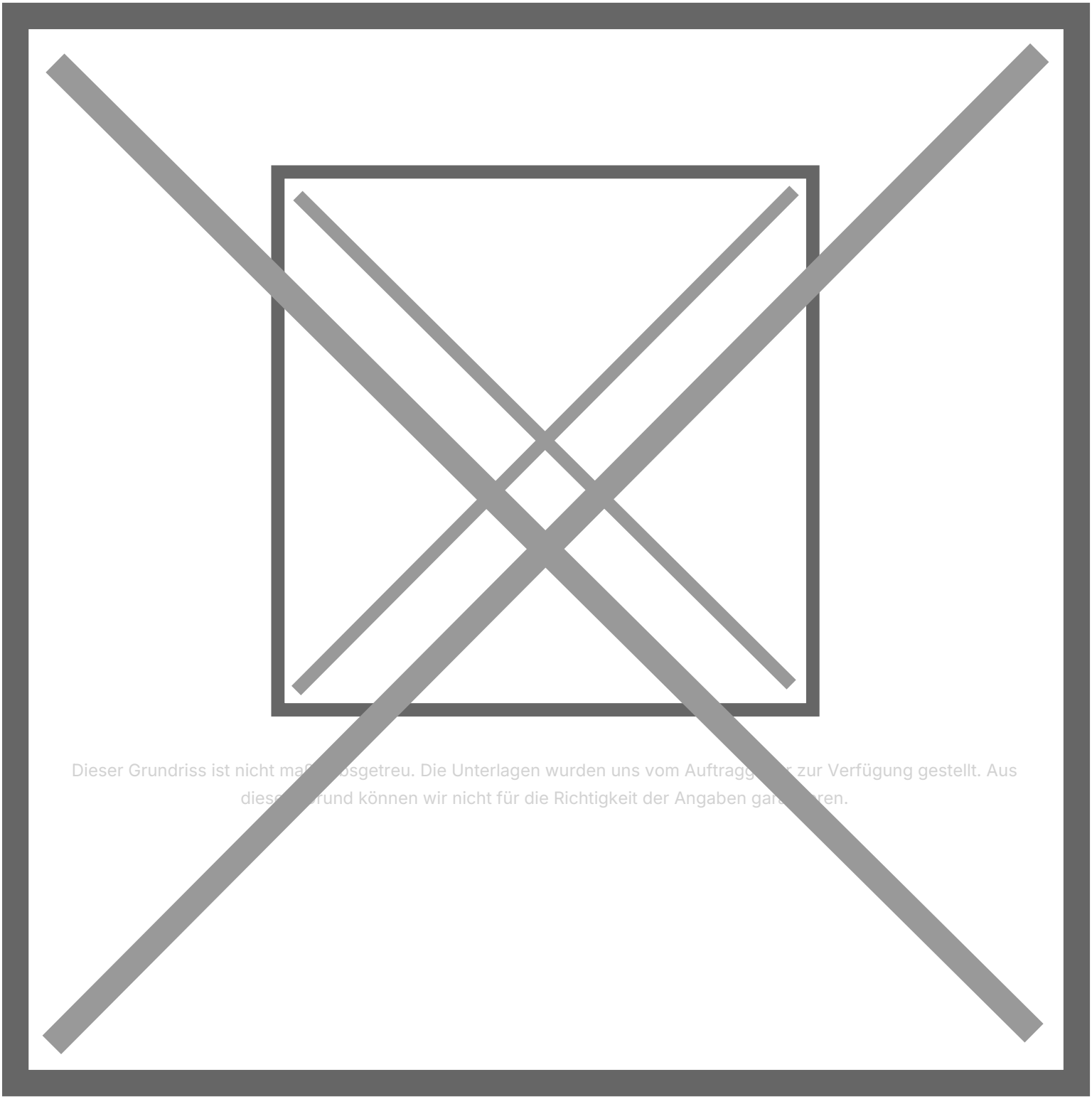
Die Immobilie



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 Renovierungsprojekte umzusetzen. Die Immobilie bietet somit viel Potenzial für kreative Hauslebauer 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.

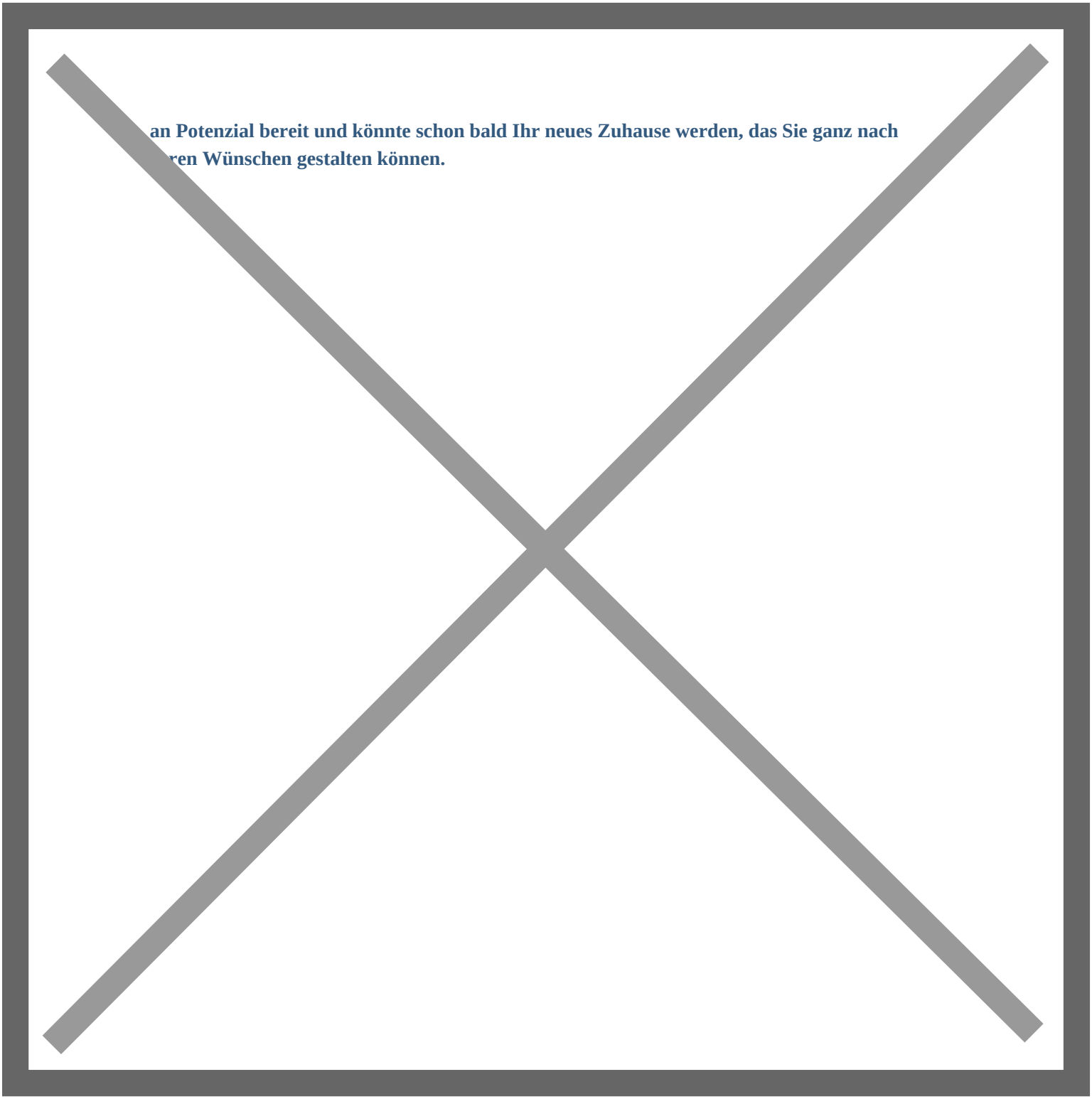
Auf der großzügig geschnittenen Grundstücksfläche könnte ein liebevoll angelegter Garten, ein Gemüsegarten oder eine Spielfläche Platz finden – der weiträumige Außenbereich bietet viele Optionen, um naturnahe Wohnträume zu verwirklichen.

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 [illegible] mit der Nähe zu den stadtischen 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 ren 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 ländlicher 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 weite Ackerflächen, die sich mit kleineren Waldstücken und Baumalleen abwechseln. Besonders reizvoll ist die Nähe zu den waldreichen Gebieten rund um die Helpter Berge, eine 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 Dreetzsee, 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.

Das Grundstück ist ein ebenes, unbebautes Waldgrundstück mit weitem Blick über Felder in 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

Sonstige Angaben

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 19
Die Energieeffizienzklasse ist H.

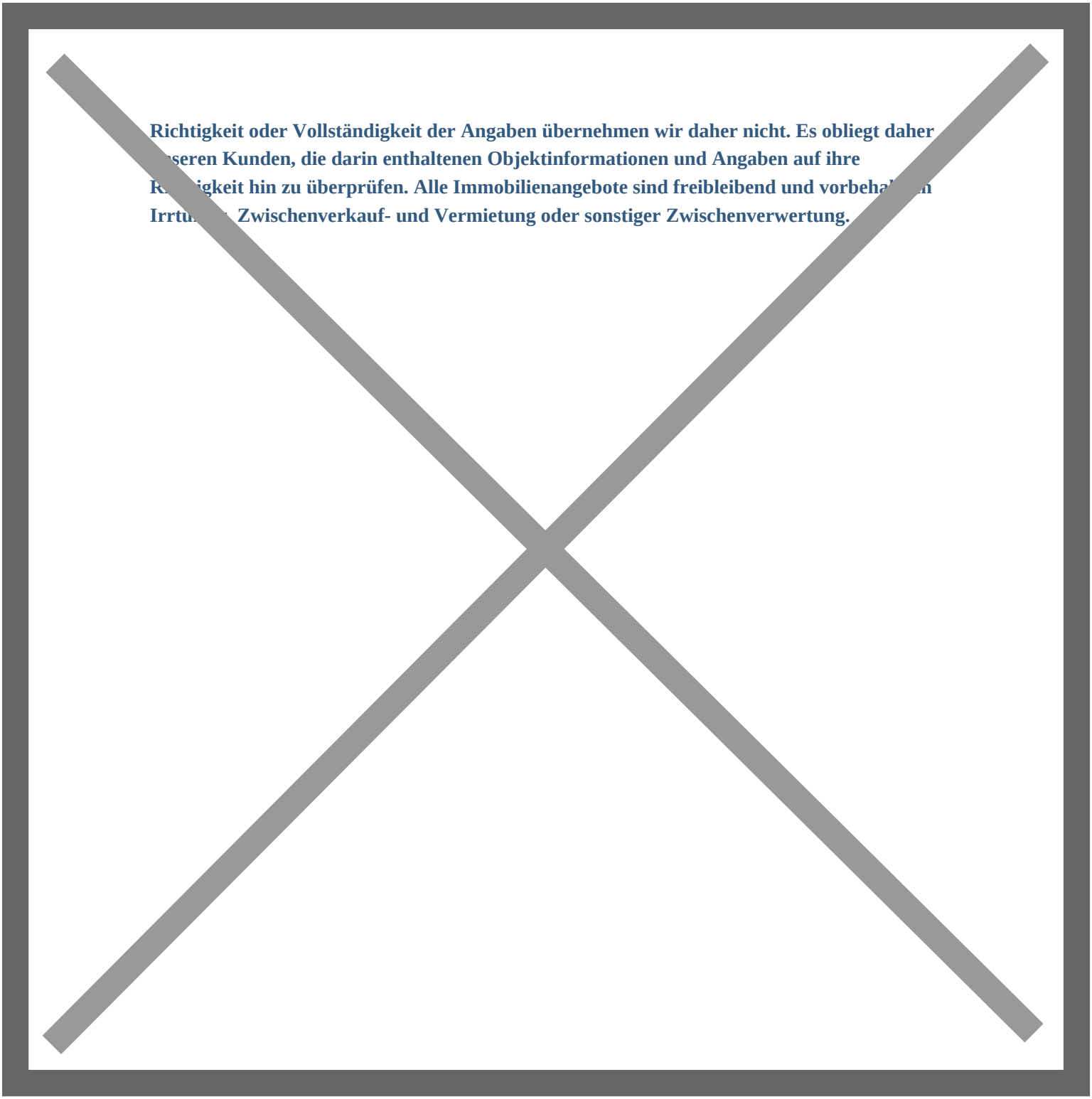
Unser Service für Sie als Eigentümer:

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 gelebte 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. 1-3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei 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 Irrtum, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 25472015 - 17348 Woldegk

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Richard Schröder

Neutorstraße 1, 17033 Neubrandenburg
Tel.: +49 395 – 36 [illegible]75 75
E-Mail: neubrandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com