Niendorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 26086015



KAUFPREIS: 388.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2596 m²

Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

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

Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26086015
Wohnfläche	ca. 185 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	4 x Carport, 15 x Freiplatz

Kaufpreis	388.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	150 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie

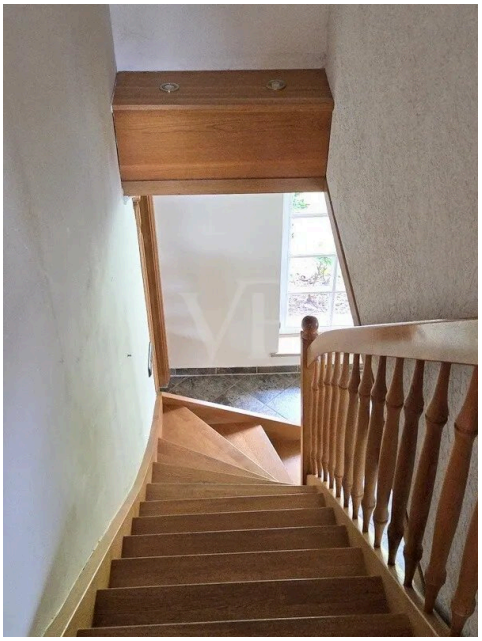




Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 2.596 m² vielfältige Möglichkeiten für die Familie mit viel Platzbedarf. Das Anwesen befindet sich in ruhiger, direkter Lage in der Natur und eignet sich auch hervorragend für Jäger. Es ist komplett eingezäunt, die Zufahrt ist mit einem elektrischen Tor versehen.

Das gepflegte Haus wurde im Jahr 2002 kernsaniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurden Dach, Fenster, Fußböden, Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität.
Die Zentralheizung erfolgt über Öl und bietet eine verlässliche Wärmeversorgung.

Im Erdgeschoss und Dachgeschoss stehen jeweils separate Einheiten zur Verfügung, was auch das Wohnen mit zwei Generationen möglich macht. Der Ausbau des Dachgeschosses ist bereits zu zwei Dritteln erfolgt – ein Drittel der Geschossfläche bietet Ihnen bei Bedarf zusätzliche Ausbaureserve und somit weiteres Potenzial. Das bereits vorhandene große Giebelfenster in diesem Bereich schafft viel Helligkeit. Insgesamt eröffnet sich Ihnen hier viel Flexibilität für individuelle Nutzungskonzepte.

Insgesamt umfasst das Haus sechs Zimmer, die Ihnen vielfältige Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die zwei Badezimmer sind auf die beiden Ebenen verteilt: ein Vollbad befindet sich im Erdgeschoss, ein Duschbad im Dachgeschoss. Im Jahr 2024 wurde im Erdgeschoss das Bad barrierefrei neu gestaltet mit Wanne und Dusche und ist fast fertiggestellt. Hier ist die Endmontage noch notwendig. Dieses Vollbad ist rollstuhlgerecht und verfügt über einen ebenerdigen Zugang direkt nach draußen – ideal für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Die nahezu neue Einbauküche befindet sich in einem großen Bereich des Hauses, der auch einen angenehmen Essbereich mit Blick auf das Grundstück bietet. Eine angrenzende kleine Terrasse, die ebenfalls von der Küche zu betreten ist, bietet kurze Wege und viele Möglichkeiten für gemütliche Abende zum Kochen, Genießen und Verweilen.

Für Wohlbefinden im Alltag sorgt ein Kamin, der seit 2002 im Wohnbereich installiert ist. Zudem steht unter dem Carport eine separate Sauna mit Elektroofen für erholsame Stunden bereit.

Der großzügige Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einem eigenen Brunnen. Für Hundehalter ist ein bereits vorhandener Hundezwinger nutzbar.
Im Jahr 2010 wurde eine neue 3-Kammer-Klärgrube gebaut, da ein öffentlicher

Anschluss an das Abwassersystem nicht vorhanden und auch nicht möglich ist.

Das Angebot wird durch ein Nebengebäude mit separater Küche, Heizungsraum und Abstellflächen ergänzt.
Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Bodenplatte, sodass die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes unkompliziert möglich wäre.

Ein Glasfaseranschluss steht zur Verfügung und sorgt für modernes, schnelles Internet.
Durch die ruhige Lage mitten in der Natur genießen Sie hier Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre, ohne auf moderne Infrastruktur verzichten zu müssen. Die großzügigen Flächen eignen sich auch für Familienfeste, Hobbygärtner oder unterschiedlichste Freizeitgestaltungen.

Diese Immobilie kombiniert angenehme Großzügigkeit mit modernisiertem Wohnkomfort und ist dank ihrer Vielseitigkeit ein attraktives Angebot für alle, die naturnah und großzügig wohnen möchten. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und erleben Sie die außergewöhnlichen Möglichkeiten dieser Immobilie selbst.

Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Alles zum Standort

Grebs-Niendorf in Mecklenburg-Vorpommern besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet Familien eine sichere und naturnahe Lebensumgebung. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine harmonische Dorfgemeinschaft aus, die besonders für Familien mit Kindern ein vertrauensvolles und geborgenes Zuhause schafft. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer soliden Grundinfrastruktur und der Nähe zu größeren Städten, die ergänzende Bildungs- und Versorgungseinrichtungen gewährleisten.

Die ländliche Idylle von Grebs-Niendorf lädt Familien zu einem entspannten und naturnahen Lebensstil ein, der Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und Erholung im Freien bietet. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen und sanften Landschaften, die Kindern sichere Spiel- und Entdeckungsmöglichkeiten bieten. Die ruhige Nachbarschaft fördert ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt, das Familien besonders schätzen.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Angebote, die den Familienalltag bereichern: Für die Bildung stehen gut erreichbare Schulen und Kindertagesstätten bereit, wie die Regionale Schule mit Grundschule und mehrere Kindergärten im Umkreis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien wie die Haltestelle Niendorf, Lindenstraße, gewährleistet und erleichtert so den Zugang zu weiterführenden Einrichtungen. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken gesichert. Für Freizeit und Erholung bieten Sportanlagen, Parks und Spielplätze in der näheren Umgebung ideale Möglichkeiten für aktive Familienzeit und gemeinsames Erleben in der Natur. Ergänzt wird das Angebot durch charmante Cafés und Restaurants, die zu genussvollen Familienausflügen einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an Bildung, Gesundheit und Freizeit legen, präsentiert sich Grebs-Niendorf als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ein harmonisches Miteinander genießen können. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und den vorhandenen Annehmlichkeiten macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für zukunftsorientierte Familien.

Objektnummer: 26086015 - 19294 Niendorf

Sonstige Angaben

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: 26086015 - 19294 Niendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Inis Krakow

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin
Tel.: +49 385 - 59 38 344 0
E-Mail: schwerin@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com