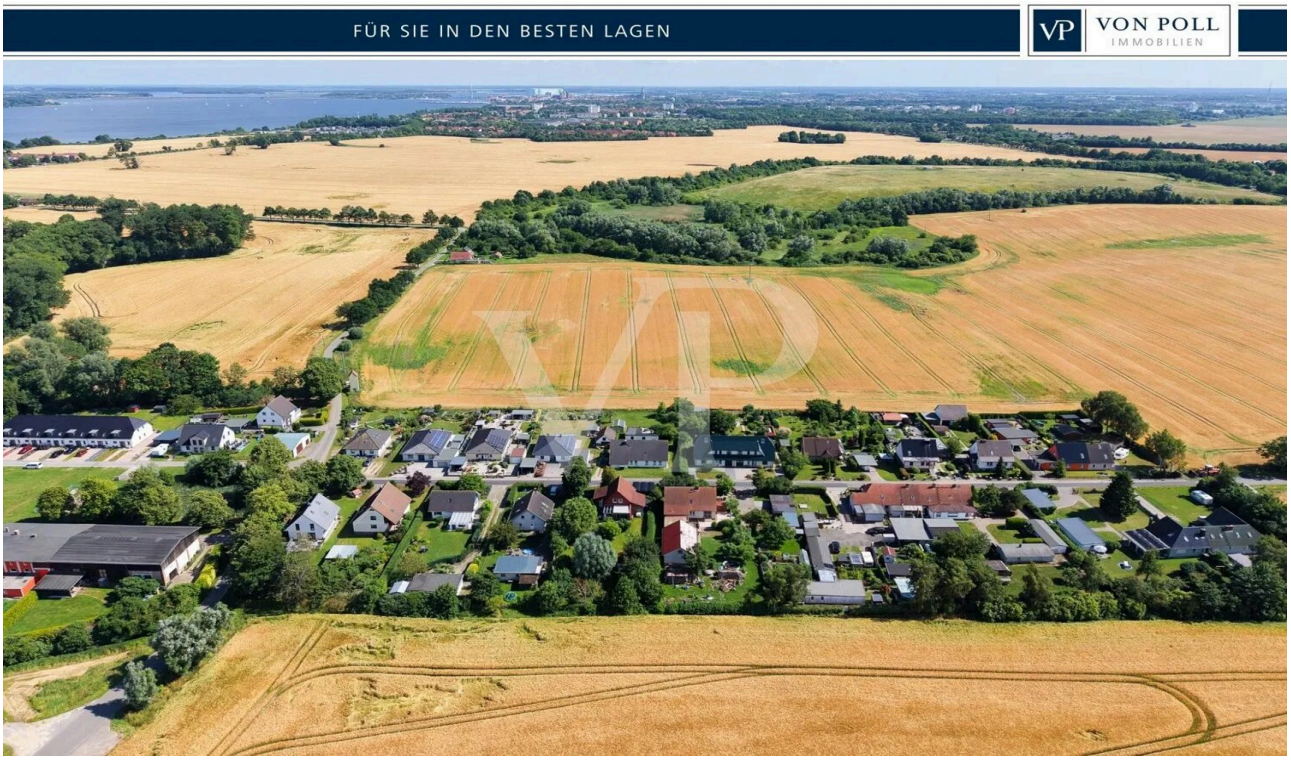
Kramerhof

Modernes Landhaus mit grünem Ausblick und großzügigem Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26311049



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1497 m²

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

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

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26311049
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1947
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	08.07.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1947

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie



KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI saniert und möbliert.
Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-Variante folgt darauf.
Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume eine KI-Variante beinhalten.
Durch die Ergänzung mit KI möchten wir Ihnen beispielhaft vermitteln, wie Sie den Raum nutzen können und was bei einer Sanierung alles möglich ist.

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

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: 26311049 - 18445 Kramerhof

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein umfangreich modernisiertes Bauernhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.497 m². Das im Jahr 1947 erbaute Haus präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung aus dem Jahr 2023 in ansprechendem Zustand und vereint traditionelle Bauweise mit zeitgemäßer Technik.

Das Haus besteht aus insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss und ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Die Planung für ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss ist bereits vorbereitet, entsprechende Leitungsschächte wurden angelegt. Das Objekt lässt sich auf Wunsch in zwei separate Wohneinheiten aufteilen und verfügt über eine Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 80 m², wodurch weiterer Wohnraum geschaffen werden kann. Ein bereits ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet, während im Erdgeschoss manuelle Rollläden für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt moderne Anforderungen: Die Beheizung erfolgt über eine innovative Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2025. Unterstützt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 14 kWh, was sowohl nachhaltige als auch wirtschaftliche Vorteile bietet. Im gesamten Haus wurde die Elektrik im Jahr 2023 vollständig erneuert, ebenso wie die Haustür, die den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht. Der Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht einen schnellen Internetzugang.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage des Bauernhauses. Die angelegte Terrasse erlaubt einen unverstellten Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Darüber hinaus bietet eine Garage zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge oder andere Gegenstände. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Nebengebäude mit Ausbaupotenzial, welches Raum für individuelle Nutzungswünsche lässt.

Die umfassende Sanierung im Innenbereich sowie die Modernisierung der Gebäudetechnik gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Die bauliche Gestaltung erlaubt eine flexible Nutzung – sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder, nach einer möglichen Teilung, als Zweifamilienhaus.

Dieses vielseitige Bauernhaus spricht all jene an, die ein modernisiertes Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung suchen und zugleich Wert auf innovative Energietechnik und Erweiterungsmöglichkeiten legen. Die Immobilie verbindet historische Bausubstanz mit modernen Annehmlichkeiten und schafft so optimale

Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:
- ruhige Lage
- PV-Anlage mit 14 kWh
- Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2025
- neue Elektrik im gesamten Haus
- neue Haustür aus 2023
- Vollsanierung von innen 2023
- Garage als zusätzliche Abstellmöglichkeit
- Nebengebäude mit Ausbaupotenzial
- schön angelegte Terrasse mit Blick ins Grüne
- manuelle Rollläden im Erdgeschoss
- elektrische Rollläden im ausgebauten Dachgeschosszimmer
- Glasfaser im Haus
- bodengleiche Dusche im Erdgeschoss
- 80 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Leitungsschächte für den Einbau eines weiteren Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet
- mögliche Teilung in zwei Wohneinheiten

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

Alles zum Standort

Kramerhof besticht als charmante Gemeinde in Vorpommern-Rügen durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine überschaubare Einwohnerzahl, die ein harmonisches Miteinander in einer ländlich-suburbanen Umgebung ermöglicht. Die Region zeichnet sich durch eine angenehme Lebensqualität aus, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet, eingebettet in die idyllische Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Die Nähe zur Hansestadt Stralsund sorgt dabei für eine ausgewogene Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur.

In Kramerhof finden Familien einen Ort, der durch seine überschaubare Größe und die freundliche Nachbarschaft ein echtes Gemeinschaftsgefühl vermittelt. Die sanfte Struktur der Gemeinde schafft Raum für Erholung und gemeinsame Aktivitäten im Freien, während die Nähe zu Stralsund vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeitgestaltung eröffnet. Hier erleben Eltern und Kinder eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und lebendiger Umgebung.

Die Bildungslandschaft in der Umgebung ist für Familien besonders attraktiv: Von Kindergärten wie „Kunterbunt“ und „Kita Klabautermann“ bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen sowie der Hochschule Stralsund sind alle Bildungsstufen innerhalb von etwa 25 bis 40 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise der Busbahnhof Kramerhof in nur zwei Minuten Fußweg, erleichtert den täglichen Weg zu Schule und Freizeitangeboten. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und das HELIOS Hanseklinikum Stralsund gewährleistet, die in rund 30 bis 45 Minuten bequem erreichbar sind und somit für Sicherheit und Wohlbefinden der gesamten Familie sorgen. Für die Freizeitgestaltung bieten Spielplätze, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Planetarium oder das Große Haus Stralsund abwechslungsreiche Möglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants laden zudem zum Verweilen und gemeinsamen Genießen ein.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Kramerhof als ein Ort, der Geborgenheit, Bildung und Freizeit in perfekter Harmonie verbindet – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.

Objektnummer: 26311049 - 18445 Kramerhof

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: 26311049 - 18445 Kramerhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund
Tel.: +49 3831 - 43 47 940
E-Mail: stralsund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com