Strasburg

Provisionsfrei Haus mit viel Platz für Freizeit und Gewerbe

Objektnummer: 26472028



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 429 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 25800 m²

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

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

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26472028
Wohnfläche	ca. 429 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1921
Stellplatz	3 x Carport, 10 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 700 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	50.19 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1921

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

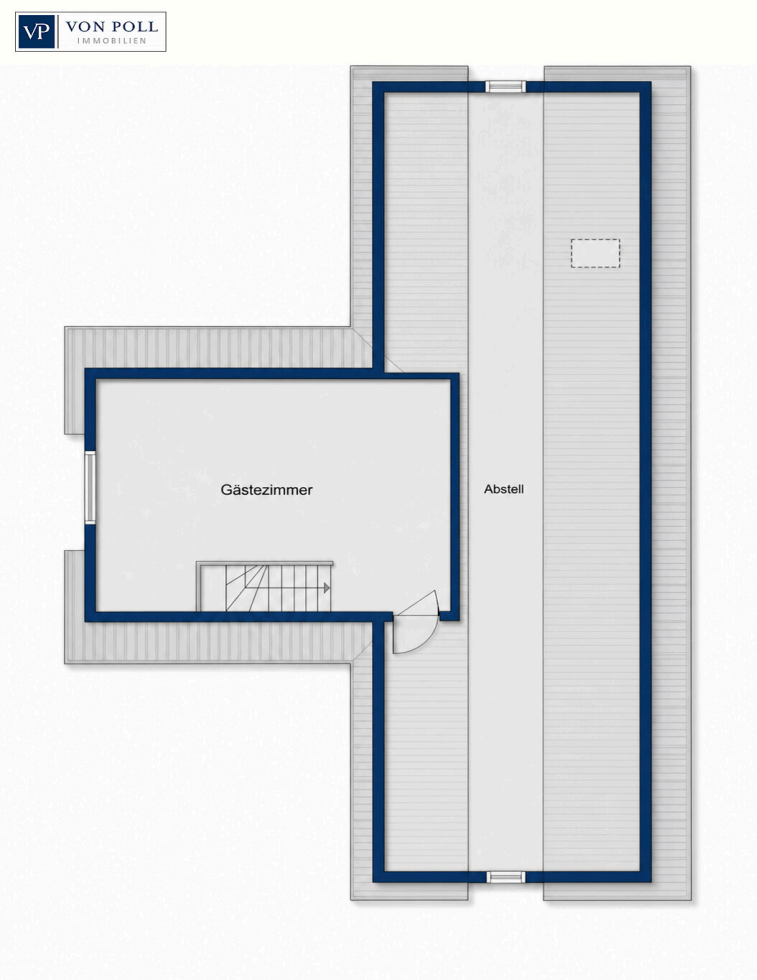
Die Immobilie





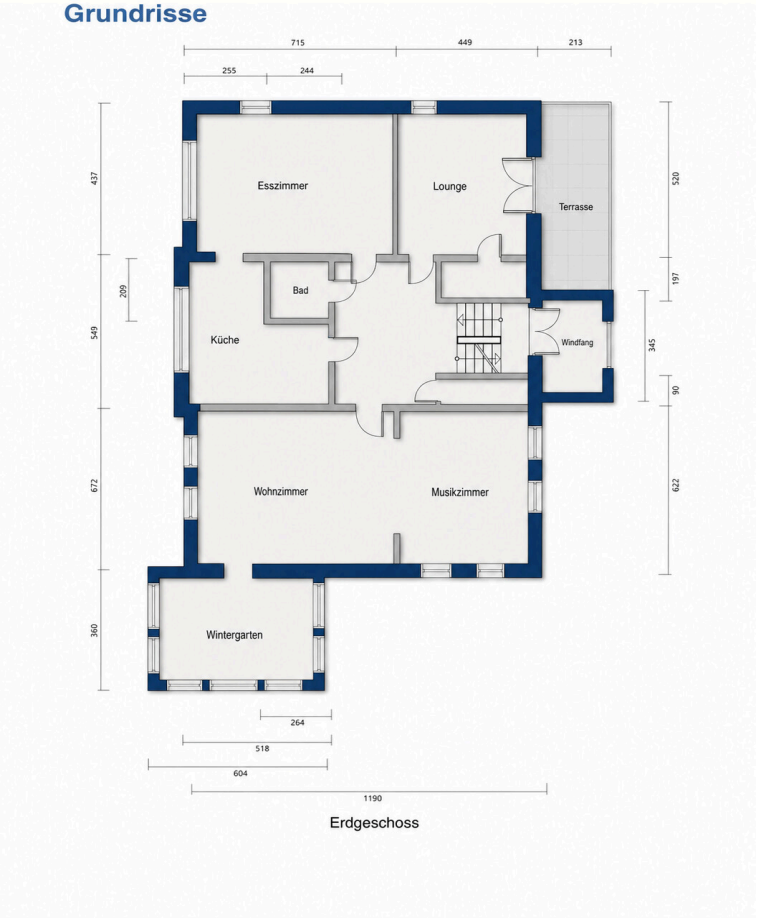
Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Grundrisse

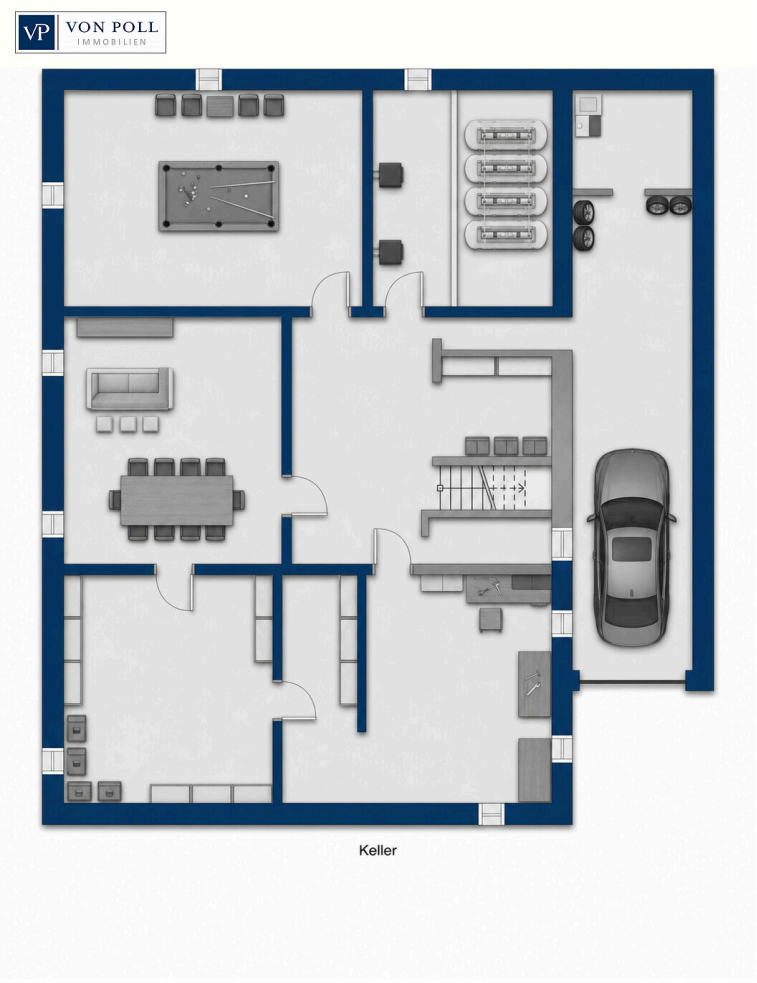


VON POLL IMMOBILIEN

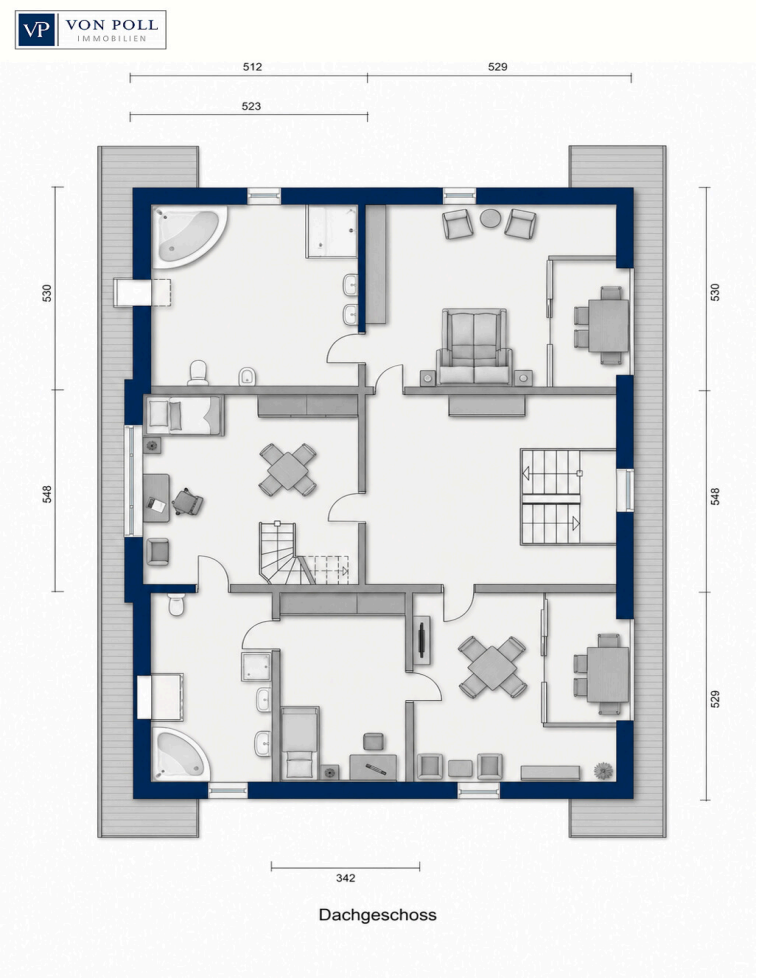
Grundrisse



Erdgeschoss



Keller



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: 26472028 - 17335 Strasburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Villa aus dem Baujahr 1921 vereint den Charme historischer Architektur mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen auf beeindruckende Weise. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 730 m² bietet innen großzügigen Raum für vielfältige, repräsentative Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück erstreckt sich über ca. 25.800 m² und ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten in privater, sicherer und naturnaher Lage.

Das Anwesen umfasst insgesamt 7 Zimmer im Haupthaus mit Reserven für einen Ausbau und zeichnet sich durch hohe Ausstattungsqualität aus. Im Jahr 1997 fand eine umfassende Kernsanierung statt, sodass der Zustand der Immobilie als hervorragend gepflegt zu bezeichnen ist. Die Hauptheizung erfolgt durch eine hocheffiziente Sole-Wasser-Erdwärmepumpe (45 kW), zusätzlich ist eine Ölheizung mit 2 Brennern als redundante Reserve vorhanden. Zu den besonderen Merkmalen gehören ein großzügiger Wintergarten sowie ein weitläufig angelegter Außenbereich mit zwei Teichen, altem Baumbestand und einem Nebengebäude mit 2 Pferdeboxen. Für Fahrzeuge steht zusätzlich ein geräumiger Carport für bis zu 3 Autos bereit.

Raum für neue Ideen: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein absolut herausragendes Merkmal dieses Anwesens ist das gewerbliche Potenzial, das sich perfekt für Unternehmer, Freiberufler, Handwerksbetriebe oder Sammler eignet. Zum Grundstück gehören über 2.300 m² offiziell ausgewiesene Industrie- und Gewerbefläche. Die darauf befindliche Werkstatt-/Abstellhalle bietet mit rund 420 m² Nutzfläche eine solide Basis für eine großzügige Werkstatt, ein Atelier oder eine Ausstellungshalle. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch dank attraktiver staatlicher Fördermittel für Gewerbe- und energetische Sanierungen hervorragende Gestaltungs- und Steuervorteile für Investoren. Diese seltene Kombination ermöglicht es, Business und Privatleben auf einem gesicherten Areal perfekt zu verbinden.

Bei Betreten des Hauses eröffnet sich ein großzügiges Wohnambiente. Im Erdgeschoss finden Sie drei Zimmer, aktuell zwei als Wohnzimmer genutzt. Ein Arbeitszimmer mit dem Warmwintergarten ergänzt den Wohnbereich. Die seperate Küche ist Mittelpunkt des EG. Ergänzt durch ein innenliegendes Bad mit Dusche finden Sie alles wichtige auf einer Etage. Fast alle Räume des Hauses überzeugen mit aufwendigen Stuckverzierungen. Genießen Sie gemütliche Stunden am modernen Kaminofen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen Ausblick ins Grüne. Das bietet zu jeder Tageszeit ein angenehmes Gefühl der Erholung.

Über ein luftiges Treppenhaus mit viel Glas gelangen Sie ins erste Obergeschoss mit einem offenen Flurbereich. Ihr Master-Schlafzimmer ist hier ein absolutes Highlight: Von hier aus betreten Sie direkt Ihr privates Bad en Suite, in dem Sie im eigenen

Whirlpool entspannen können, oder genießen den Ausblick über Ihr Grundstück von der Loggia. Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauses finden Sie ein weiteres Zimmer mit Loggia, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein großzügiges Bad mit Dusche und Wanne. Über ein weiteres Zimmer gelangen Sie ins ausgebaute Dachgeschoss.

Das gesamte Gebäude ist voll unterkellert (zu 100% wärmegedämmt, im Winter voll beheizt über Heizkörper, Raumhöhe 2,20 – 2,40 m). Hier befinden sich eine Werkstatt, ein Billardzimmer, zwei weitere Räume, aus denen ein Partyraum oder eine Wellnessoase gestaltet werden kann, ein Heizungsraum mit 2 Ölbrennern und Tanklager, eine integrierte Tiefgarage mit 2 Stellplätzen und ein zweiter Heizungsraum für die Erdwärmepumpe.

Der Wohnkomfort wird durch eine moderne Fußbodenheizung maximiert, die ca. 70% der Gesamtfläche (darunter alle Badezimmer, Hauptwohnräume und Flure) abdeckt. Dank der individuellen Raumsteuerung lässt sich die Wohlfühltemperatur in jedem Zimmer separat und energieeffizient einstellen.

Das Grundstück selbst ist durch eine Feldsteinmauer schwer einsehbar und schafft damit maximale Privatsphäre. Das weitläufige Areal ist zum einen parkähnlich gestaltet und bietet viel naturnahen Freiraum. Für Tierliebhaber stehen ein massives Gebäude für Tiere (Stallungen für Pferde) sowie ein Hundezwinger zur Verfügung.

Enthalten ist:
- ein großzügiges Grundstück von rund 25.872 m²
- ein Wohnhaus mit ca. 730 m² Wohn- und Nutzfläche
- ein massiv gebauter Carport (Baujahr 1998) mit Platz für 3 Fahrzeuge
- ein massives Pferde- und Hundehaus (Baujahr 1998) mit ca. 130 m²
- ein Büro- und Werkstattgebäude (Baujahr um 1960), welches mit seinen ca. 420 m² als Ausbaureserve dient, jedoch sanierungsbedürftig ist.

Wintergarten: ca. 25 m² , massive Bauweise , 3-seitig mit Glasfenstern, Fußbodenheizung und
separater Ein- und Ausgang zum Garten.
2 Wohnzimmer und ein Kaminzimmer mit Ausgang zur Terrasse
geräumige Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten, gefliest, Fußbodenheizung, Essbereich
Flur mit Fußbodenheizung, Treppenhaus und separatem Raum als Garderobe
Gästebad mit Dusche, Waschtisch und WC, Fußbodenheizung
4 Wohnzimmer, davon 2 mit Loggia
1 Badezimmer mit Dusche, Whirlpool, 2 Waschtische, Bidet, Handtuchtrockner etc. / Fußbodenheizung
1 Gästebad mit Dusche, Badewanne, 2 Waschtische, Bidet, Handtuchtrockner etc. / Fußbodenheizung
Flur mit Fußbodenheizung, Treppenhaus mit großem Fenster mit Gartenblick
voll ausgebaut, Dachdämmung und GK-Platte
1 separates Wohnzimmer und weitere Abstellräume, beheizt.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als außergewöhnliche Immobilie mit

viel Platz und besonderer Ausstattung. Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Grundsubstanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem weitläufigen Grundstück bietet beste Voraussetzungen für individuelles Leben und Arbeiten in ansprechender Umgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Ausstattung und Details

Haus Baujahr: 1921
Kernsanierung: 1997-98
Wasserleitungen (PVC), Heizungsinstallation – Kupferrohre, Erdwärmepumpe, Elektroinstallation, Bodenheizung,
Wände und Decken, Holzfenster, Außenfassade, Dacheindeckung, Bio-Kleinkläranlage.
Laufende Modernisierungen – ab 2005 bis heute
Nutzfläche: ca. 730 m²
Wohnfläche: ca. 430,00 m²
7 geräumige, lichtdurchflutete Zimmer (ca. 20 m² bis 60 m²)
2 große Badezimmer und ein Gästebad
2 Balkone und eine Terrasse (Ostseite)
Anzahl der Geschosse: 4
Haus voll unterkellert, trocken, im Winter beheizt, Heizkörper in allen Räumen
natürliche Belichtung, Fenster in allen Räumen mit geschmiedeten Gittern
alle Böden wärmegedämmt, Raumhöhe 2,40 m
Billardzimmer, 3 weitere Räume zum Ausbau - – Sauna mit Bad, Party- und Fitnessraum o.ä.
Heizungsraum mit separatem Tanklager, Durchgang zur Garage abschließbar
Tiefgarage (2 Stellplätze) – ca. 40 m² (komplett mit Heizung und Lüftungsfenster)
Grundstücksfläche: ca. 25.872 m²
davon - Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Wasserfläche - 20.840 m²
davon - Landwirtschaftsfläche – 2.655 m²
davon - Industrie- und Gewerbefläche – 2.347 m²
Natursteinmauer mit 2 Türmen von der Straßenseite (Lärmschutz)
Baumbestand (teilweise 100 Jahre alt) + Obstgarten
Teich mit ca. 800 m2 Wasserfläche
Teich mit ca. 400 m2 Wasserfläche
Fenster, Eingangstüren, Terrassentüren, Balkontüren (Massivholz und PVC)
Fensterbänke (Naturstein und PVC)
Rollläden elektrisch und einzeln oder zentral gesteuert (alle Fenster in EG und DG)
2 Innentüren im EG mit Bleiverglasung
Wandgestaltung innen im EG mit Dekorputz und Stuck
Fußböden (Holzdielen, Fliesen, Laminat)
Fußbodenheizung - 70 % der Wohnfläche + zusätzliche Radiatoren
Zentralstaubsaugeranlage mit Saugrohrsystem im ganzen Haus (Keller, EG, OG, DG), zurzeit nicht angeschlossen
Wasserfilteranlage (3 Stufen)
Dachabdeckung (keramische Ziegeln)
Außentreppe (Eingang) Beton
Drainage rund ums Haus

Biologische, vollautomatische Kläranlage
Tiefbrunnen mit Elektropumpe (40 m tief)
Wasseranschluss - Stadtwerke (GKU)
Starkstromanschlüsse in der Garage und im Carport
Internet (DSL+LTE), Festnetz, TV-Satellit
Heizungsart: Zentralheizung
Zentralheizungsanlage - 4 separate Heizkreisläufe mit Stellantrieben und separaten Raumthermostaten
Befeuerung/Energieträger: Erdwärme
Wärmepumpe: Sole-Wasser 45 KW mit 2 Brennstufen (wartungsfrei) und Pufferspeicher
optionale Heizungsart: Ölheizung mit 2 Brennöfen (22 KW + 27 KW)
Öl-Tanklager – separater Raum mit 10.000 Lt. Volumen
Heizkosten in vergangenen letzten 2 Jahren betrugen ca. 3.400,00 € pro Jahr / Heizperiode (inkl.
Warmwasseraufbereitung)
Kaminofen 6 KW (2020 mit allen Zulassungen)
Energieausweis: Vorhanden
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse: B
Energiekennwert: 50,19 kWh/(m²*a)
Carport
Massivgebäude offen für 3 Fahrzeuge
Deckenhöhe schräg von ca. 2,70 m bis ca. 5,00 m
Elektroanschluss für 3 Garagentore vorhanden
Starkstrom
Pferde- und Hundehaus
Massivgebäude (ca. 130 m2, Baujahr 1998)
ausgestattet mit Strom
Waschküche (Wasseranschluss vorhanden, nicht angeschlossen
2 separate Boxplätze für Pferde
Bürogebäude
Massivgebäude (Baujahr um 1960) ca. 420 m²
Strom und Wasseranschluss, Kanalisation
als Ausbaureserve, sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Alles zum Standort

Die Stadt Strasburg (Uckermark) liegt im südöstlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Vorpommern-Greifswald und verbindet die Vorzüge einer kleinstädtischen Infrastruktur mit der Ruhe und Weite einer reizvollen Naturlandschaft. Als Tor zur Uckermark ist Strasburg von ausgedehnten Wiesen, Feldern und Waldgebieten umgeben und bietet ihren Bewohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem familienfreundlichen Umfeld.

Die historische Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Dienstleistungs- und Freizeitangeboten. Das gewachsene Stadtbild mit seinen historischen Bauwerken, kleinen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen verleiht dem Ort einen angenehmen und lebenswerten Charakter.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in Richtung Pasewalk, Neubrandenburg und in die benachbarte Polen. Zudem verfügt Strasburg über einen Bahnhof mit Anschluss an das regionale Bahnnetz, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit profitieren.

Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren oder Erholung in der abwechslungsreichen Landschaft – die Region überzeugt durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Vereine und kulturelle Veranstaltungen tragen darüber hinaus zu einem lebendigen Gemeinschaftsleben bei.

Insgesamt präsentiert sich Strasburg als attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Die gelungene Kombination aus ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht die Stadt zu einem beliebten Lebensmittelpunkt in einer der schönsten Regionen Mecklenburg-Vorpommerns.

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

Sonstige Angaben

Energieausweis Verbrauchsausweis
Energieausweis erstellt am
14.10.2024
Energieausweis gültig bis
13.10.2034
Endenergieverbrauch50,19
Energieeffizienzklasse B
wesentlicher Energieträger Erdwärmepumpe Wasser/Sole/Elektro/Öl
Baujahr lt. Energieausweis1921

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.

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.

Objektnummer: 26472028 - 17335 Strasburg

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