Eggesin

# Direkt einziehen - Wohnung im Erdgeschoss

*Objektnummer: 26472045*



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin


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

Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26472045 |
| Wohnfläche | ca. 77 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 175.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 21.09.2033 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 82.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

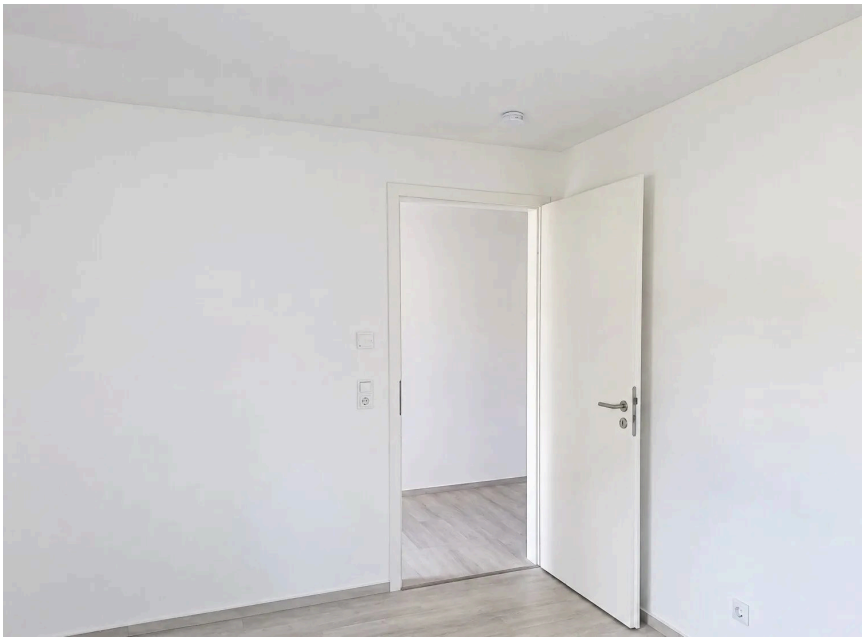
# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie





Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Die Immobilie



Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Ein erster Eindruck

Eine Wohnung in einem Haus von 1900, das nach einer umfassenden Kernsanierung heute mit einer wohltuenden Klarheit und modernen Leichtigkeit empfängt. Schon beim Betreten fällt der Blick durch den Flur in den weitläufigen Wohnbereich, wo große Fensterflächen den Raum in sanftes Tageslicht tauchen. Die Holzbalken an der Decke setzen einen warmen Akzent und geben dem offenen Wohnensemble Struktur und Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohn- und Essbereich, der sich durch großzügige Fensterfronten und den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse auszeichnet. Hier verbinden sich Innen und Außen auf natürliche Weise. Die Terrasse ist von üppigem Grün umgeben, sodass die Sonne zwischen den Blättern hindurchspielt und eine entspannte Atmosphäre schafft. Von hier aus lässt sich das Leben im Freien genießen, sei es am Morgen mit einer Tasse Kaffee oder am Abend bei offenen Türen und sanftem Sommerwind.

Die angrenzende offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Klar lackiertes Holz, matte Fronten und ein zurückhaltendes Farbkonzept bestimmen hier das Bild. Die Ausstattung bietet alles, was für das tägliche Leben wichtig ist, und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen oder Gäste zu empfangen. Der Übergang zwischen Kochen, Essen und Entspannen bleibt fließend, so entsteht ein Lebensraum, der sich großzügig und einladend anfühlt.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und zurückgezogen, mit ausreichend Platz für erholsame Nächte. Das Badezimmer präsentiert sich in modernem Design mit großformatigen, hellen Fliesen, einer bodengleichen Dusche und klaren Linien. Die gesamte Wohnung ist geprägt von einem stimmigen Materialkonzept mit zeitgemäßer Ästhetik.

Das Zusammenspiel aus offener Raumgestaltung, liebevoll freigelegten Details und modernem Komfort macht diesen Ort zu einem Zuhause, in dem sich die Tage ruhig entfalten. Die Terrasse wird in den Übergangszeiten zum zweiten Wohnzimmer, der offene Grundriss lädt zu Begegnung und Rückzug gleichermaßen ein.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage der Stadt Eggesin und bietet insbesondere für ältere Bewohner ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Stadt Eggesin verfügt über eine solide Grundversorgung und eine gewachsene Infrastruktur, die ein selbstständiges Wohnen auch im fortgeschrittenen Lebensalter unterstützt. Besonders hervorzuheben ist das Angebot an unterstützenden Einrichtungen für ältere Menschen. In Eggesin gibt es ambulante Pflegedienste sowie verschiedene Betreuungsangebote. Die Tagespflege „Lebensfreude“ und die Physiotherapie in der Karl-Marx-Straße bietet

älteren Menschen die Möglichkeit, weiterhin im eigenen Zuhause zu leben und gleichzeitig bei Bedarf auf Unterstützung und soziale Kontakte zurückzugreifen. Ein kleiner Park, die Randow und Gemeinschaftsräume sind nur wenige Schritte entfernt und ergänzen die Freizeitgestaltung.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Alles zum Standort

Eggesin ist eine familienfreundliche Kleinstadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und ein überschaubares Lebensumfeld legen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Ueckermünder Heide und in unmittelbarer Nähe zur Uecker gelegen, verbindet der Ort ländliche Wohnqualität mit einer gewachsenen städtischen Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wiesen und Wasserlandschaften und bietet Kindern zahlreiche Möglichkeiten, ihre Freizeit aktiv und naturnah zu gestalten. Ob Fahrradtouren, Spaziergänge, Spielen im Freien oder gemeinsame Ausflüge an das nahegelegene Stettiner Haff – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Für Familien besonders interessant ist die vorhandene Infrastruktur innerhalb des Stadtgebietes. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Versorgung und verschiedene Dienstleistungsangebote sind vor Ort vorhanden und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Ergänzende Angebote in den Bereichen Freizeit, Sport und Kultur finden sich ebenfalls in Eggesin sowie in den benachbarten Städten Ueckermünde und Torgelow. Die überschaubare Größe der Stadt und die gewachsenen Wohnstrukturen schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien gut orientieren und ein gemeinschaftliches Miteinander entwickeln können.

Das Wohnumfeld ist durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt. Neben Mehrfamilienhäusern finden sich zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ruhig gelegene Wohnbereiche mit privaten Gärten. Gerade für Familien, die sich ein eigenes Zuhause mit ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Leben wünschen, bietet der Standort interessante Möglichkeiten. Die vergleichsweise naturnahe Umgebung schafft dabei einen angenehmen Ausgleich zum Familienalltag und ermöglicht Kindern, einen großen Teil ihrer Freizeit im Freien zu verbringen.

Auch die verkehrliche Anbindung ist für den Alltag von Bedeutung. Über das regionale Straßennetz und die Bundesstraße B 109 bestehen Verbindungen in Richtung Ueckermünde, Torgelow und Pasewalk sowie zur Autobahn A 20. Ein Bahnanschluss mit regionalen Verbindungen ergänzt das Mobilitätsangebot. Dadurch sind auch weiterführende Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich Eggesin als attraktiver Wohnstandort für Familien, die ein ruhigeres und naturnahes Lebensumfeld bevorzugen, ohne vollständig auf die Annehmlichkeiten einer örtlichen Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Kombination aus vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, kurzen Wegen,

unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten und einem vielfältigen Natur- und Freizeitangebot macht die Stadt insbesondere für Familien interessant, die sich langfristig ein Zuhause in einer überschaubaren und landschaftlich reizvollen Umgebung schaffen möchten.

Objektnummer: 26472045 - 17367 Eggesin

# Sonstige Angaben

Energieausweis Bedarfsausweis
Energieausweis erstellt am 22.09.2023
Energieausweis gültig bis 21.09.2033
Endenergiebedarf 82,80 kwh/a
EnergieeffizienzklasseC
wesentlicher Energieträger Pellet
Baujahr lt. Energieausweis1900

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.

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: 26472045 - 17367 Eggesin

# 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