Lüssow

Einfamilienhaus mit Sauna und Loggia nahe der Hansestadt Stralsund

CODE DU BIEN: 24311016

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 112 m² • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.078 m²

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24311016
Surface habitable	ca. 112 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	92.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

La propriété

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen, das im Jahr 1992 erbaut und stetig renoviert und modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1078 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre Familie.
Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem gibt es einen Balkon sowie eine Terrasse mit jeweiliger Ausrichtung zur Sonne. Auch hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Fenster im Wohnzimmer sowie der beeindruckende Kamin, die eine angenehme Atmosphäre schaffen.
Die Ausstattung des Hauses umfasst zahlreiche Extras, die den Wohnkomfort erhöhen. Dazu gehören im Außenbereich eine Sauna in einem Blockbohlenhaus mit Ruheraum, ein geschlossener Pavillon mit Whirlpool und ein Sanitärhäuschen mit Dusche und WC. Im massiven Nebengebäude befinden sich eine lange Garage und eine Unterstellmöglichkeit für ein Boot oder Wohnmobil mit einer separaten Werkstatt. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Fitnessgeräte, Hobbys sowie eine funktionale Waschküche.
Mit einem unverbaubaren Blick zum Dorfteich und einem Feldblick aus dem Dachgeschoss genießen Sie eine angenehme Wohnlage. Die Modernisierungen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, sorgen für einen zeitgemäßen Standard und eine ansprechende Optik.
Die Umgebung bietet Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Ein Kindergarten befindet sich sogar direkt im Ort.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein ansprechendes und großzügiges Familienhaus, das sowohl durch seine Ausstattung als auch durch seine Lage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Objekts.

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

Détails des commodités

Besonderheiten:
- Drainage am Haus
- dreischaliger Schiedelschornstein
- Glasfaser liegt an der Straße an
- manuelle Rollläden im Erdgeschoss, eine elektrische Rolllade im Dachgeschoss
- lichtdurchflutete Fenster im Wohnzimmer
- Balkon am Hochparterre und Loggia im Dachgeschoss
- großzügige Terrasse aus hochwertigen Materialien mit Sonnenausrichtung
- Sauna im Außenbereich inklusive Dusche und WC
- weiteres Nebengebäude mit Whirlpool
- großes Nebengebäude mit Werkstatt für Boote oder Wohnmobile
- lange Garage für große Autos
- wohnlich gestalteter Vollkeller für Stauraum, Fitnessgeräte oder Hobbys
- sehenswerter Kamin im Wohnzimmer
- unverbaubarer Blick zur Straßenseite
- Feldblick aus dem Dachgeschoss
- zwei Vollbäder im Haus
- gedämmter Spitzboden

Modernisierungen:
- ca. 2013 Gastherme neu eingebaut
- ca. 2014 Einzug von Spanndecken in Kaminzimmer, Flur und Windfang
- ca. 2016 abschließbare Verriegelung an allen Fenstern und Terrassentüren angebracht und Sicherheitskellertür eingebaut
- ca. 2020 Küche instandgesetzt (neue Arbeitsplatte, Spüle, elektrische Geräte)
- ca. 2021 Einzug von Spanndecken in beiden Bädern
- ca. 2021 Einbau von hochwertigen Fliesen (Feinsteinzeug) im Wohnzimmer, im Vorbau
- ca. 2021 alle Zimmer und Flure im Haus malermäßig erneuert
- ca. 2021 moderne Kassettentüren im Erdgeschoss eingesetzt

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

Tout sur l'emplacement

Langendorf grenzt direkt an die Hansestadt Stralsund und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.
Die B 105 ist im direkten Umfeld zum Haus und dennoch weit genug entfernt, sodass Sie kein Lärm erwartet. Auf diese Weise gelangen Sie auch zügig zur Hansestadt Rostock sowie zum Ostseebad Zingst.
Beide Regionen glänzen mit atemberaubenden Stränden und der sehenswerten Ostsee. Auch die Insel Rügen ist nach wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im örtlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie in der direkt benachbarten Hansestadt Stralsund.
Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 92.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 24311016 - 18442 Lüssow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Raik Loßau

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com