

Miltzow

# Saniertes Bauernhaus mit Ausbaureserve und Potenzial für zwei weitere Bauplätze

VP azonosító: 25311014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 7.920 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 25311014   |
| Hasznos lakótér          | ca. 160 m² |
| Tet? formája             | Nyeregtet? |
| Szobák                   | 4          |
| Hálósobák                | 3          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1889       |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 3 x Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 475.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                                        |

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 11.04.2035     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 154.10 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1889                |

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1889 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von rund 7920 m<sup>2</sup>, ideal für Tierhaltung. Das Grundstück bietet Potenzial für zwei weitere Bauplätze. Das Haus umfasst vier Zimmer, darunter drei potenzielle Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Badezimmer. Alle Räume befinden sich auf einer Ebene und die Innentüren sind extra breit, was das Haus teilweise rollstuhlgerecht macht. Die Immobilie bietet interessante Gestaltungsmöglichkeiten, da der Dachboden ausbaufähig ist. Ein besonderes Highlight sind die zwei separaten Eingänge, die eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ermöglichen. Auch die Möglichkeit der Kombination aus privater und gewerblicher Nutzung sind denkbar. Die Ausstattung der Immobilie umfasst moderne Annehmlichkeiten wie elektrische Rollläden, eine bodentiefe Dusche sowie Licht über Bewegungsmelder. Der freie Kaminzug schafft zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für behagliche Wohnatmosphäre mit einem Kamin. In den letzten Jahren wurden umfassende Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt, die den Wohnkomfort erheblich erhöhen. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die moderne Ausstattung wird durch die verlegten Fußböden der ansehnlichen Einbauküche sowie elektrische Rollläden abgerundet. Die drei Garagen auf dem Hof bieten ausreichenden Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Dank der besonders großen Grundstücksfläche bietet sich das Anwesen nicht nur für Tierliebhaber an, sondern ermöglicht auch eine vielseitige Nutzung im Außenbereich. Egal, ob Hobbygärtner, Freunde von Outdoor-Aktivitäten oder diejenigen, die einfach nur die Weitläufigkeit genießen möchten – dieses Angebot bietet zahlreiche Möglichkeiten. Potenziellen Käufern bietet sich hier die Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, das geschichtsträchtige Baukunst mit moderner Wohnqualität vereint. Für Interessenten, die ein gepflegtes und modernes Zuhause mit großzügigen Möglichkeiten für individuelle Anpassungen oder eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus suchen, stellt dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit dar. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Részletes felszereltség

### Besonderheiten:

- elektrische Rollläden
- Dachboden ausbaubar
- zwei separate Eingänge für potenzielles Mehrgenerationshaus
- Dusch- und Wannenbad sowie Duschbad en Suite
- zwei bodentiefe Duschen
- alle Räume auf einer Etage
- Innentüren extra breit (rollstuhlgerecht)
- freier Kaminzug vorhanden
- Licht über Bewegungsmelder
- Deckenspots im ganzen Haus
- drei Garagen auf dem Hof
- Grundstück ideal für Tierhaltung
- ca. 2.000 m² sind 1,80 m hoch eingezäunt mit Doppelstabmatte

### Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1995 Einbau der Fenster sowie Außentüren
- ca. 2014 kompletter Innenausbau (Innentüren, Decke abgehangen für Spots, Decke gedämmt, Trockenbauarbeiten, Mauerarbeiten, Fliesen verlegt, Abwasserleitungen verlegt)
- ca. 2014 Elektrik sowie Hausanschlüsse erneuert
- ca. 2014 Heizung und Sanitär fertiggestellt
- ca. 2014 Rollläden angebracht
- ca. 2014 Drainage ums Haus verlegt
- ca. 2014 Feuchtigkeitssperre erneuert
- ca. 2014 Regenwasserableitungen neu verlegt
- ca. 2020 Fußböden außer Fliesen verlegt
- ca. 2022 Fassade neu verputzt mit Armierung
- ca. 2022 Dach nachhaltig gereinigt

### Entwicklungspotenziale:

- Asbest auf Nebengebäude

**VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow**

## Minden a helyszínr?!

Das Grundstück liegt im Ort Miltzow, welcher zur Gemeinde Sundhagen gehört. Die Lage am Feldrand macht das Grundstück sehr idyllisch. Gerade die Nähe zu den beiden Hansestädten Greifswald und Stralsund macht die Lage sehr interessant. Auch die Ostsee, der Strelasund sowie der Greifswalder Bodden sind schnell erreicht. In Brandshagen befindet sich ein Netto als potenzielle Einkaufsmöglichkeit. Im Ort direkt befindet sich das Schulzentrum Sundhagen. Hier ist eine Grundschule sowie eine Regionale Schule integriert. Das Objekt befindet sich an einem Bahnübergang, welcher zwischen Greifswald und Stralsund liegt.

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 25311014 - 18519 Miltzow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)