

Mesekenhagen / Gristow

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Obstgarten

**CODICE OGGETTO: 25466033**



**PREZZO D'ACQUISTO: 361.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,05 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25466033
Superficie netta	ca. 165,05 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	361.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

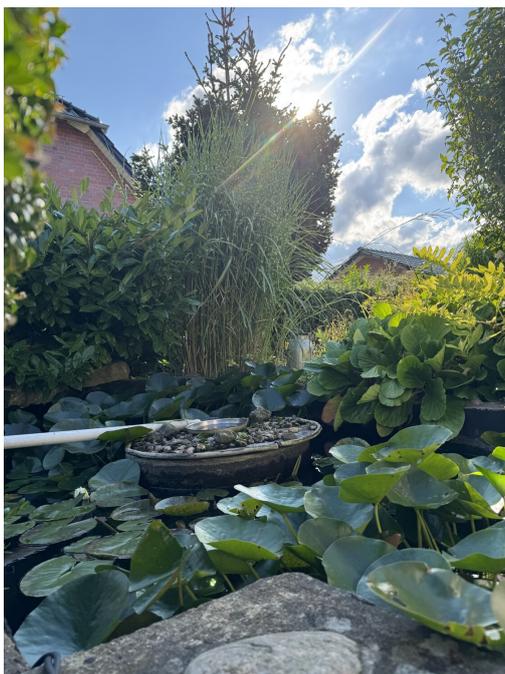
CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	113.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+10,8%
666,65€	+10,8%

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

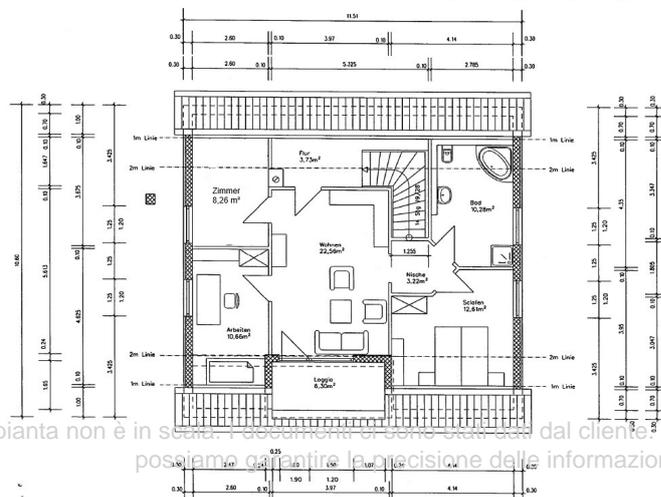
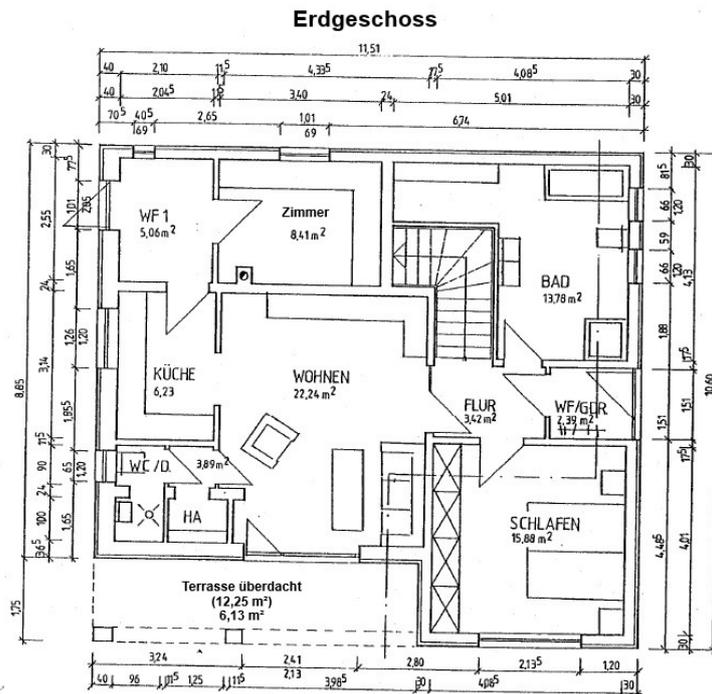
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)3834 - 85 59 555

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

CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekenhagen / Gristow

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus, 1998 in Massivbauweise errichtet, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 165,05 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 690 m<sup>2</sup> ein großzügiges Raumangebot in attraktiver Lage. Mit insgesamt sieben Zimmern – darunter fünf Schlafzimmer – sowie zwei Badezimmern eignet sich die Immobilie ideal für größere Familien, aber auch für Käufer, die Platz für Home-Office, Gäste oder Hobbys benötigen.

Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Flur Bewohner und Gäste. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch den direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse mit Südausrichtung – ein idealer Ort für gemütliche Stunden im Freien. Die Küche grenzt praktisch an den Wohn-/Essbereich an. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro eignet, ein kleines Duschabd sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und WC. Angrenzend bietet der Hauswirtschaftsraum zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss stehen vier weitere, flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – eines davon als Durchgangszimmer, das sich auch als Wohnzimmer oder Hobbyraum anbietet. Ein zweites, großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage. Von der Loggia mit Südausrichtung genießen Sie einen schönen Blick auf den Garten.

Das Grundstück ist hofseitig eingefriedet und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einem Schuppen, stehen ein separates Gartenhaus sowie eine Zisterne zur Regenwassernutzung zur Verfügung. Ein eigener Brunnen erleichtert zusätzlich die Gartenbewässerung. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Obstbaumbestand, der nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern auch jedes Jahr reiche Ernte verspricht. Für Fahrzeuge gibt es ein Doppelcarport sowie weitere Stellflächen auf dem Grundstück.

Zur Ausstattung gehören mechanische Rollläden an sämtlichen Fenstern, eine zentrale Gasheizung sowie ein Schornstein, der die Möglichkeit zum Einbau eines Kamins bietet. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen und macht das Haus auch für modernes Arbeiten im Home-Office attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet künftigen Eigentümern die Chance, ihre eigenen Vorstellungen in die Modernisierung und

Gestaltung einzubringen. Die solide Grundsubstanz und die großzügige Raumaufteilung schaffen eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen.

**CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow**

## Dettagli dei servizi

- Glasfaser
- Brunnen
- Doppelcarport
- Schuppen
- Gartenhaus
- Freisitz im Erdgeschoss, Loggia im Obergeschoss
- mechanische Rollläden an allen Fenstern
- 1 Wannenbad, 1 Duschbad, 1 Vollbad

**CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Gristow der Gemeinde Mesekehagen, einer ruhigen und landschaftlich geprägten Umgebung in unmittelbarer Nähe zu Greifswald. Über die Bundesstraße B105 und die Autobahn A20 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung: Greifswald erreicht man in rund 10 Minuten, die Hansestadt Stralsund in etwa 25 Minuten. Damit eignet sich die Lage besonders gut für Pendler, die die Nähe zu beiden Städten schätzen.

Gristow selbst ist durch seine Lage am Bodden und den beliebten Tierpark Gristow bekannt, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien und Naturliebhaber bietet. Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zu Ausflügen in die Natur ein, während die Nähe zur Küste zusätzliche Erholungsmöglichkeiten schafft.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Greifswald, sodass die Bewohner von einer Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur profitieren.

**CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 113.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25466033 - 17498 Mesekehagen / Gristow**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jan Fehlhaber

---

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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