

Wittenhagen / Abtshagen

# Reihenendhaus mit Garage und PV-Anlage in Abtshagen

Objektnummer: 25311003



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

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 663 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25311003	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139,74 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1878		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	101.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Baujahr 1878 bietet eine Wohnfläche von ca. 139,74 m<sup>2</sup> auf einem ca. 679 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, und zwei Badezimmern ist es ideal für eine größere Familie oder Personen mit viel Raumbedarf. Eine überdachte Terrasse sowie ein separater Gartenbereich bieten zusätzlich attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach modernisiert und instand gehalten. Ein effizienter Glasfaseranschluss sichert eine stabile Internetverbindung. Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch den 2009 eingebauten Holzofen die Immobilie zu heizen. Ein Starkstromanschluss in der Garage ermöglicht den Anschluss einer Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die bereits vorhandene Photovoltaikanlage bietet Potenzial für eine nachhaltige Nutzung in Verbindung mit einer Wärmepumpe. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen teilweise erhaltene Eichenparkettböden, zwei moderne Bäder (ein Wannenbad und ein Duschbad) sowie ein zusätzliches WC im Keller. Der Keller bietet zudem reichlich Abstellfläche. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wintergarten mit Südausrichtung, welcher einen lichtdurchfluteten Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schafft. In den vergangenen Jahren wurden einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wert der Immobilie nachhaltig aufrecht hielten. 1992 wurde die Ölheizung eingebaut. Hier ist die Empfehlung auf einen anderen Energieträger zu wechseln. Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch Ihre Kreativität gefragt ist. Aufgrund der noch vorhandenen Aluleitungen im Haus empfiehlt sich mittelfristig eine Erneuerung. Diese Immobilie bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und Erweiterung. Durch die bereits erfolgten Modernisierungen besteht eine solide Grundlage für zukünftige Anpassungen. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich ein eigenes Bild von den Möglichkeiten dieses Hauses zu machen. Das Objekt ist sofort verfügbar und kann kurzfristig übernommen werden.



Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ausstattung und Details

Merkmale der Immobilie:

- Gartenland als separates Flurstück
- Einzug sofort möglich
- überdachte Terrasse am Haus
- Beheizung über Holzofen möglich
- Starkstromanschluss in der Garage (ideal für Wallbox)
- Photovoltaikanlage (ideal für Wärmepumpe)
- WC im Keller
- teilweise Parkettböden aus Eiche
- zwei Bäder (Wannenbad und Duschbad)
- Keller mit viel Abstellfläche
- Wintergarten mit Südausrichtung
- Glasfaseranschluss im Haus

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1992 Ölheizung eingebaut
- ca. 1992 Kupferleitungen in Wintergarten verlegt
- ca. 1993 Kunststofffenster eingesetzt
- ca. 1998 Hauseingangstür eingebaut
- ca. 1998 neue Betonziegel auf das Dach gesetzt
- ca. 1998 Dachdämmung bis in den Dachfirst
- ca. 2007 Innentüren eingesetzt
- ca. 2009 Holzofen eingebaut
- ca. 2012 Elektrokasten erneuert
- ca. 2013 Kupferleitungen im Keller verlegt
- ca. 2017 Fassade gedämmt und verputzt
- ca. 2017 Fliesen im Duschbad verlegt
- ca. 2021 Vinyl in Küche verlegt
- ca. 2021 Einbauküche eingebaut sowie Kupferleitungen verlegt

Folgende Flurstücke werden verkauft:

Flur: 2

Flurstücke: 39/4, 39/9, 39/13

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Alles zum Standort

Der idyllische Ort Abtshagen liegt südlich der Stadt Stralsund inmitten der der schönen Natur Vorpommerns. Die asphaltierten Straßen bringen Sie schnell von A nach B. Auch die Infrastruktur hat sich stets erweitert. Ohne Probleme kommen Sie auch mit dem Bus an Ihr Ziel. Schnell gelangen Sie zur Ostsee oder in Richtung der Hansestädte Rostock, Stralsund und Greifswald. Ebenfalls ist die Insel Rügen mit seinen zahlreichen Ostseestränden schnell erreicht. Sämtliche Einkaufseinrichtungen, Schulen, Ärzte und weitere Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Hansestadt Stralsund zu Genüge. Abtshagen ist ein Ort für alle Menschen, die abseits des Trubels wohnen möchten und doch alle Vorzüge einer Stadt in Reichweite haben wollen.

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 101.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25311003 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
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)