

Groß Roge

# Vollklinker EFH unweit von Teterow, perfekt für die vierköpfige Familie, mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 25411001



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 894 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

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

Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Auf einen Blick

Objektnummer	25411001
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	129.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie





Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Ein erster Eindruck

Unweit von Teterow befindet sich Ihr neues Satteldachhaus, samt angeschlossener Garage, in ruhiger Dorflage. Das chancenreiche Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen rund 109 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Das Baujahr wird auf das Jahr 1993 datiert. Dank laufender Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand. Im Erdgeschoss betreten Sie den Eingangsbereich über eine helle Diele. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, circa 28 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich, den ein einladender Kamin schmückt sowie in die separate Küche. Ein kleines Gästebad sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage runden das Angebot dieser Etage ab. Die dem Wohnbereich angeschlossene Terrasse samt Überdachung bietet Ihnen einen freien Blick über den pflegeleicht angelegten Garten sowie über die Wiese hinter dem Grundstück. Dank der Südausrichtung der Terrasse ist die Sonne fast ganztägig vorhanden, perfekt für gemütliche Grillabende - Sie werden es genießen. Über die offene Holzterrasse im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über drei Schlafzimmer verfügt. Ein vollausgestattetes Badezimmer, samt Eckbadewanne und Dusche ist hier selbstverständlich auch vorhanden. Der circa 11 m<sup>2</sup> Spitzboden ist begehbar und bietet ausreichend Stauraum. Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern stellen wir Ihnen diese schöne Stadthaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.



Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Alles zum Standort

Groß Roge liegt nur 6 Kilometer vor den Toren Teterows. Teterow, die Stadt des Bergrings und Perle der Mecklenburgischen Schweiz, gehört zum Landkreis Rostock und liegt im Mittelpunkt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Landschaft, mit ihren Wäldern und Seen, die Altstadt mit den vielen Baudenkmalen, die alljährlichen Motorradrennen auf dem Bergring sowie die sich entwickelnde wirtschaftliche und touristische Infrastruktur, machen Teterow zu einem attraktiven Urlaubs- und Investitionsstandort. Die Autobahnanbindung an die A 19 ist in wenigen Fahrminuten verkehrsgünstig gegeben. Den Flughafen Rostock-Laage erreichen Sie bereits nach 35 km. Metropolen wie Hamburg oder Berlin erreichen Sie jeweils in rund 2 Autostunden. Zudem hat Teterow einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Neubrandenburg-Güstrow.

Objektnummer: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 129.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 25411001 - 17166 Groß Roge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

---

Lange Straße 8 Waren (Müritz)  
E-Mail: [waren.mueritz@von-poll.com](mailto:waren.mueritz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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