

Ahrendsee

# Winkelbungalow in Feldrandlage nahe der Hansestadt Stralsund

Objektnummer: 23311014-1



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

**KAUFPREIS: 397.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 824 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

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

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Auf einen Blick

|              |                        |             |                       |
|--------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Objektnummer | 23311014-1             | Kaufpreis   | 397.500 EUR           |
| Wohnfläche   | ca. 104 m <sup>2</sup> | Bauweise    | Massiv                |
| Dachform     | Walmdach               | Nutzfläche  | ca. 14 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                      | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC    |
| Schlafzimmer | 2                      |             |                       |
| Badezimmer   | 1                      |             |                       |
| Baujahr      | 2024                   |             |                       |

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |                      |      |
|-------------|----------------------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung           | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |                      |      |

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein projektiertes Winkelbungalow auf einer Grundstücksfläche von rund 824 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 104 m<sup>2</sup> und bietet mit drei Zimmern genügend Platz für eine kleine Familie. Das Haus verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum, einen Windfang sowie einer Diele. Der offene Wohnbereich, welcher Küche, Ess- und Wohnzimmer vereint, lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie ein. Eine überdachte ca. 14 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich vom Wohnbereich, Küchenbereich und einem Schlafzimmer aus erreichen lässt, bietet außerdem die Möglichkeit, die Sommertage im Freien zu genießen. Von außen farbige Fenster geben dem Haus eine besondere Note und die massive Bauweise garantiert eine hohe Stabilität. Das Haus wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung beheizt. Mechanische Rollläden garantieren ein angenehmes Raumklima und eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für eine ideale Belüftung. Das Bad sowie das Gäste-WC sind gefliest und mit modernen sanitären Einrichtungen ausgestattet. Eine Vorbereitung für die Installation einer PV-Anlage und Wallbox ist mit enthalten. Das umfangreiche Elektropaket komplettiert die hochwertige Ausstattung. Im Außenbereich bietet das Grundstück ausreichend Platz für zwei PKW-Stellplätze. Diese sind in der Baugenehmigung enthalten, sind jedoch in Eigenleistung zu errichten. Der frostsichere Außenwasserhahn ist praktisch und nützlich. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, sodass eine kurzfristige Umsetzung des Projektes ansteht. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Lage und sämtliche öffentliche Versorgungseinrichtungen wie Trinkwasser, Strom und Telekom sind zentral erschlossen. Lediglich das Abwasser läuft über eine biologische Kläranlage. Das bietet die Möglichkeit Regenwasser vor Ort versickern zu lassen, was nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll ist. Der Angebotspreis versteht sich exklusive Bauneben- und Hausanschlusskosten. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben, wobei Maler- und Bodenbelagsarbeiten in Eigenleistung erbracht werden müssen. Ein Energieausweis wird Ihnen spätestens bei Hausübergabe vorgelegt. Für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer mit Gäste-WC
  - farbige Fenster von außen
  - massive Bauweise
  - schlüsselfertig (Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind Eigenleistung)
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
  - Luft-abgas-Schornstein
  - mechanische Rollläden
  - dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
  - gefliestes Bad und Gäste-WC mit sanitären Einrichtungen
  - barrierefreie Dusche
  - Vorbereitung für die Installation einer PV-Anlage und Wallbox
  - umfangreiches Elektropaket
  - frostsicherer Außenwasserhahn
  - Steinfensterbänke innen und außen
- Erschließung an der Straße:
- Trinkwasser, Strom, Telekom
  - Abwasser mit eigener Kläranlage
  - Regenwasser auf dem Grundstück versickern

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Alles zum Standort

Das Projekt umfasst drei Winkelbungalows, welche allesamt von weitläufigen Feldern in dem Ort Ahrendsee, umgeben sind. Es ist ruhig, es ist idyllisch, so ist Ahrendsee. Der Ort befindet sich nur 14 Kilometer östlich der Stadt Grimmen, 10,5 Kilometer südöstlich von Stralsund und 21 Kilometer nordwestlich von Greifswald. Somit befinden sich schon zwei beliebte Hansestädte im direkten Umfeld. Östlich des Ortes verläuft die Autostraße der Bundesstraße 96 und weiter östlich die Bundesstraße 105. Die nahe Hansestadt Stralsund wollen wir für Sie einmal genauer beleuchten. Sie 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.

Objektnummer: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## Weitere Informationen

**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: 23311014-1 - 18519 Ahrendsee

## 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)