

Bad Sülze

# Einfamilienhaus als Neubau inklusive Grundstück in Ortsrandlage von Bad Sülze unweit Rostocks

Property ID: 22311076-D



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

**PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 833 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## At a glance

Property ID	22311076-D	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 189 m <sup>2</sup>	Condition of property	Projected
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	8	Equipment	Guest WC, Garden / shared use
Bedrooms	6		
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## The property



Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## The property



Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## The property



Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## The property





Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## The property



Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit ca. 833 m<sup>2</sup> in Feldrandlage der Stadt Bad Sülze. Insgesamt werden 4 Grundstücke in einer ruhigen und idyllischen Lage angeboten. Die Außenanlage bietet Platz für zwei Außenparkplätze und eine großzügige Gartenfläche mit angrenzendem Baumbestand. Ideal für Familien mit Kindern oder für Entspannung in der Natur. Die Lage des Hauses ist als ruhig und idyllisch zu beschreiben. Das Baugebiet befindet sich am Rande der Stadt Bad Sülze umgeben von Wald und Wiesen. Die Firma Town & Country ist für die individuelle Gestaltung Ihrer Traumimmobilie zuständig. Gleich mehrere Haustypen stehen Ihnen zur Verfügung und lassen Ihren Traum vom Eigenheim wahr werden. In dieser konkreten Anzeige möchten wir das Haus "Domizil" vorstellen. Das Objekt beinhaltet zwei Wohneinheiten. Die Hauptwohnung verfügt über sechs Zimmer, welche sich auf fünf potenzielle Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche aufteilen. Zusätzlich bietet ein Hauswirtschaftsraum ausreichend Platz für die Technik sowie der Heizung. Ein modernes Badezimmer im Dachgeschoss sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Ein weiteres Gäste-WC im Erdgeschoss komplettiert die modern geschnittenen Räumlichkeiten. Die Raumaufteilung im Obergeschoss ist optimal gelöst und bietet genügend Platz für die ganze Familie. Die Schlafzimmer und das modern gestaltete Badezimmer werden höchsten Ansprüchen gerecht. Die Fenster auf dieser Etage sind ebenfalls großzügig dimensioniert und sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer mit Dusche. Diese Einheit ist ideal für Ihre Gäste, das erwachsene Kind oder als Altersruhesitz für Elternteile. Das Haus mit den ca. 189 m<sup>2</sup> wird den höchsten Ansprüchen an einem modernen Neubau gerecht. Es wird mit modernsten Materialien und Technologien errichtet und erfüllt neueste Energiestandards. Das Erdgeschoss ist offen gestaltet und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten. Die großen Fenster erlauben eine optimale Belichtung und schenken dem Haus ein helles und freundliches Ambiente. Um Ihnen ausreichend Raum für Ihre kreativen Ideen zu geben sind die Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie sämtliche Außenanlagen, wie Terrasse und Stellplätze nicht im Angebot enthalten sowie die Hausanschlusskosten. Auf Wunsch können auch diese Arbeiten von der Hausbaufirma übernommen werden. Wenn Sie auf der Suche nach einem Neubau nach Ihren Vorstellungen sind und Sie die Lage anspricht, dann habe ich das richtige Angebot für Sie.

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## Details of amenities

### Bauliche Merkmale:

- separate Einliegerwohnung
- massive Bauweise aus Porenbeton
- Geschossdecke aus Filigran-Beton
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Dachdeckung aus Beton-Dachsteinen
- Haustür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Dreifachverriegelung
- individuell gestaltbare Putzfassade
- Beheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Geschosstreppe aus Buchenholz
- Fliesen in Bad und WC
- Badezimmer mit Wanne und einer bodentiefen Dusche
- kontrollierte Wohnungslüftung über eine Frischluftautomatik
- zeitgemäße Elektrik mit Kupferleitungen und drei FI-Schaltern
- ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen im gesamten Haus
- Vorrüstung einer potenziellen Photovoltaikanlage

### Angaben zum Grundstück:

- Bebauung nach B-Plan
- Allgemeines Wohngebiet
- ein Vollgeschoss erlaubt
- freistehende Häuser mit seitlichem Grenzabstand erlaubt
- vorgegebene Dachneigung 33-45 Grad
- bis zu zwei Wohnungen innerhalb des Hauses zulässig (Einliegerwohnung)
- mehrere Dachformen möglich
- Dachdeckung aus Dachziegeln oder Dachsteinen mit rot bis rotbraunen Tönen zulässig
- Nebengebäude sind eingeschossig zu errichten
- Garage mit Flachdach ist erlaubt
- äußere Gestaltung der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen

### Ihre Zusatzleistungen:

- Hausanschlüsse der öffentlichen Medien
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten
- Errichtung von Außenanlagen (Stellplätze, Carport, Garage, Pflasterungen, Terrasse usw.)

Auf Nachfrage zu diesen Themen wird Sie Town & Country gesondert beraten.

Erschließung:

- Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Internet sind zentral erschlossen
- Ableitung Regenwasser über Leitung in Vorflut

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## All about the location

Bad Sülze ist eine mecklenburgische Landstadt und anerkannter Kurort im Landkreis Vorpommern-Rügen und bildet das Grundzentrum für seine Umgebung. Das Umfeld besticht durch seine idyllische Lage umgeben von der Natur. Auch zahlreiche Tiere fühlen sich hier wohl. Besonders beliebt bei Einheimischen und Touristen ist eine Fahrradtour entlang der Flüsse Recknitz und Trebel. Der Kurort stellt somit ein interessantes Ausflugsziel für viele Besucher dar. In Bad Sülze kommen Sie zur Ruhe und können dem Alltag entfliehen. Sämtliche Einkaufsmärkte Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Neben den weitläufigen Fahrradwegen befinden sich auch mehrere Parks und Freizeiteinrichtungen im direkten Umfeld. Nach wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erhalten sie Zugang zu mehreren Restaurants sowie Apotheken.

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## Other information

**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.

Property ID: 22311076-D - 18334 Bad Sülze

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)