

Langendorf

# Saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Speckgürtel der Hansestadt Stralsund

????????? ??????????: 24311037



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.012 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24311037	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 133 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2	?????????	???????
??????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1957	????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????????	????????? ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	274.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		



???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ????????



???????? ?????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24311037 - 18442 Langendorf

?? ?????????



??????? ???????: 24311037 - 18442 Langendorf

??? ?????? ???????????

Das zwischen 1957 erbaut und in einem gepflegten Zustand befindliche Einfamilienhaus bietet mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1012 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem gibt es eine Terrasse mit Markise, die zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit das Haus in zwei Wohneinheiten zu trennen. Separate Zähler ermöglichen beim Strom eine getrennte Abrechnung. Auch kann die Einheit im Dachgeschoss als Einliegerwohnung dienen. Die Nutzung als Ferienwohnung ist ebenso denkbar, wie die Beherbergung weiterer Familienmitglieder. Ebenfalls ansprechend sind die vielfältigen Modernisierungen und Sanierungen, die im Laufe der Jahre durchgeführt wurden. So wurde unter anderem das Dach mit Betonziegeln neu gedeckt, die Fassade neu verputzt und eine neue Gasheizung eingebaut. Auch die Bäder wurden komplett saniert, sodass sie modern und ansprechend gestaltet sind. Die Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss sowie die neuen Kunststofffenster mit Doppelverglasung tragen zum zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Die behindertengerechte Dusche im Hochparterre ist ein weiterer Pluspunkt für nahezu barrierefreies Wohnen. Die Außentreppe kann mit einem Lift ausgestattet werden, wodurch ein altersgerechter Wohnsitz entsteht. Zusätzlich verfügt das Haus über eine überdachte Außentreppe zum Keller, einen Pumpensumpf, sowie ein Regenwasserauffangbecken für eine effiziente Gartenbewässerung. Das Grundstück umfasst zudem einen Nebengebäudekomplex mit Garage und Fahrradschuppen, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die Garage verfügt über Starkstrom, einen eigenen Zähler, FI-Schalter und umfasst Stellfläche für mindestens drei Autos. Ein elektrisches Zufahrts- und Garagentor sorgt für einen bequemen Zugang. Insgesamt bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenziale. Durch die vielfältigen Modernisierungen und die gute Ausstattung eignet sich das Haus sowohl für eine Familie als auch für Anleger, die eine solide und gepflegte Immobilie in attraktiver Lage suchen. Zudem punktet die Immobilie mit ihrer ruhigen Lage und der Nähe zur Natur, was das Wohnen hier besonders attraktiv macht.



???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

????????????????? ??? ??????????

Besonderheiten:

- Starkstrom in der Garage
- eigene Zähler sowie FI-Schalter für Garage, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- potenzielle Nutzung als Zweifamilienhaus oder Haupthaus mit Einliegerwohnung
- behindertengerechte Dusche im Hochparterre
- überdachte Außentreppe zum Keller
- Pumpensumpf im Keller
- zwei Terrassen jeweils mit Markise
- Dachgaube mit Südausrichtung
- elektrisches Zufahrts- und Garagentor
- Regenwasserauffangbecken
- Nebengebäudekomplex samt Garage und Fahrradschuppen

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1996 Dachdeckung mit Betonziegel
- ca. 1996 Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ca. 2000 Fassade neu verputzt
- ca. 2000 Fliesen im Dachgeschoss verlegt
- ca. 2000 Außentür erneuert
- ca. 2000 neuen Zaun gesetzt
- ca. 2004 Einbauküche im Dachgeschoss eingebaut
- ca. 2011 Fliesen im Erdgeschoss verlegt
- ca. 2012 Wasserleitungen erneuert
- ca. 2012 Küche im Erdgeschoss eingebaut
- ca. 2012 Innentüren eingesetzt
- ca. 2012 Elektrokasten erneuert
- ca. 2012 Einbau eines Brennwertkessels
- ca. 2013 Kupferleitungen im Haus verlegt
- ca. 2016 horizontale Sperrschicht verlegt
- ca. 2021 Badezimmer im Dachgeschoss komplett saniert
- ca. 2022 Badezimmer im Erdgeschoss komplett saniert

??????? ???????: 24311037 - 18442 Langendorf

??? ??? ??? ????????????

Langendorf grenzt direkt an die Hansestadt Stralsund und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Die B 105 ist im direkten Umfeld zum Haus und dennoch weit genug entfernt, sodass Sie kein Lärm erwartet. Auf diese Weise gelangen Sie auch zügig zur Hansestadt Rostock sowie zum Ostseebad Zingst. Beide Regionen glänzen mit atemberaubenden Stränden und der sehenswerten Ostsee. Auch die Insel Rügen ist nach wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich dann wieder in der Hansestadt Stralsund. Stralsund 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.

??????? ????????: 24311037 - 18442 Langendorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24311037 - 18442 Langendorf

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: stralsund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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