

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Steinhagen

## Preise & Kosten

Käufercourtage	2,00 inkl. gesetzl. MwSt.
Courtage	Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen, gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 2,00 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	295.000 €
Garagen	4



## Objektbeschreibung

Über einen überdachten Eingangsbereich betreten Sie das gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der geflieste Flur im Erdgeschoss erschließt alle wesentlichen Räume dieser Etage: das großzügige Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup>, die Küche mit Einbauküche und Essbereich sowie einem direkten Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum mit der 2023 neu installierten Gastherme sowie einen angrenzenden Allzweckraum, der sich auch separat von außen betreten lässt und vielseitig als Werkstatt oder Abstellraum nutzen lässt.

Eine Holzterrasse führt vom Flur aus in das Dachgeschoss. Hier finden Sie ein weiteres, großzügig geschnittenes Badezimmer mit Eckbadewanne sowie ein kleineres und ein größeres Schlafzimmer - insgesamt also vier Zimmer auf zwei Etagen, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.561 m<sup>2</sup> große Grundstück, das dem Haus einen großzügigen Rahmen gibt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.561 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	4
Balkone	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Der Garten wurde pflegeleicht gestaltet: Eine Rasenfläche, einige Büsche und ein Beet im hinteren Bereich sorgen für ein angenehmes Außengelände ohne übermäßigen Pflegeaufwand. Alles in allem bietet dieses Haus in Steinhagen viel Platz, eine solide Substanz und gute Voraussetzungen, um es nach eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten - ein überzeugendes Angebot für Familien, die zwischen Stralsund und Grimmen ein neues Zuhause suchen.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Steinhagen ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen und liegt rund zehn Kilometer südwestlich der Hansestadt Stralsund sowie etwa zehn Kilometer nördlich der Kleinstadt Grimmen. Die Lage zwischen zwei lebendigen Städten verbindet die Ruhe des Landlebens mit einer guten Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung des Hauses ist von einer naturnahen Landschaft geprägt: Im Norden grenzt die Gemeinde an den Borgwallsee, im Osten an den Krummenhagener See – beides Naturschutzgebiete mit Wäldern, Feuchtgebieten und vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren.

Infrastruktur

Die Grundversorgung des täglichen Bedarfs ist im Ort gegeben. Für ein erweitertes Angebot stehen Stralsund mit seiner UNESCO-Welterbe-Altstadt und Grimmen, unter anderem mit einem DRK-Krankenhaus, in jeweils rund zehn Kilometern Entfernung zur Verfügung.

Erreichbarkeit

Über die Landstraße L 192 erreichen Sie Stralsund mit seinem Bahnanschluss in wenigen Minuten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.06.2036
Energieverbrauchskennwert	120.4kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.06.2026
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



Die Ostseeküste mit den Stränden von Fischland-Darß-Zingst sowie die Insel Rügen sind jeweils nur eine kurze Autofahrt entfernt..



## Ausstattung

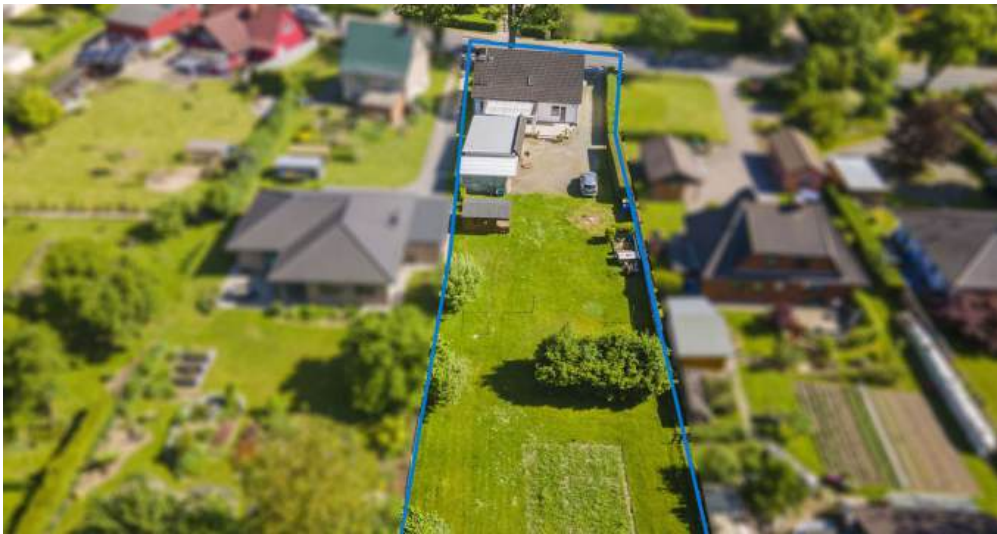
- ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.561 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer auf zwei Etagen
- 2 Badezimmer (einmal Dusche, einmal Eckbadewanne)
- Einbauküche mit Essbereich (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Terrasse mit Zugang von der Küche
- Garten (pflegeleicht, Rasenfläche, Beet)
- Hauswirtschaftsraum
- Allzweckraum/Werkstatt mit separatem Außenzugang
- Garage (massiv, mit angrenzendem Geräteraum)
- weitere Garage (Wellblech)
- zusätzliche Stellfläche für weitere Fahrzeuge
- Zentralheizung, Energieträger Gas
- Gas-Therme erneuert 2023
- Kernsanierung zwischen 1991 bis 1993.



## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, FAX, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht Luftaufnahme



Küche - EG



Flur - EG



Badezimmer - EG



Wohnzimmer - EG



Werkstatt - EG



Arbeitszimmer - EG



Schlafzimmer - OG



Schlafzimmer - OG



Badezimmer - OG



Kinderzimmer - OG

## Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Frankendamm 69  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 - 666 18 40  
[info@mv-ic.de](mailto:info@mv-ic.de)