

## Schöner Winkelbungalow mit Wintergarten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Freitext 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 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	449.000 €
Anzahl Garage	3



### Objektbeschreibung

Dieser einladende Winkelbungalow liegt in einer ruhigen Randlage, in der Nähe des Borgwallsees und eingebettet in eine verkehrsberuhigte Umgebung. Das im Jahr 1995 in massiver Bauweise errichtete Haus besticht durch seine ansprechende Klinkerfassade. Durch die leicht verkürzten Winkel ergibt sich ein großzügiger und funktionaler Grundriss, der optimal auf eine komfortable Wohnnutzung abgestimmt ist. Die schwellenlose Gestaltung aller Räume sorgt dafür, dass das Haus in jeder Lebensphase bequem genutzt werden kann. Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit einer praktischen, eingebauten Garderobe, die ausreichend Platz für Jacken, Mäntel und Schuhe bietet. Die Haustür ist einflügelig und wird durch ein zusätzliches Seitenelement ergänzt, dessen Glaseinsätze für eine helle und einladende Atmosphäre im Flur sorgen. Gleich rechts liegt das Gäste-Badezimmer, ausgestattet mit einer 2020 erneuerten Dusche und maßgefertigten Einbauschränken.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	142,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	994 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	3
Balkone	1
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Sie lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Hinter dem Einbauschränk auf der rechten Seite führt ein Durchgang in die geräumige Küche. Diese sind bereits im Kaufpreis inbegriffen. Ein gemütlicher Essbereich lädt hier zum Verweilen ein. Direkt angrenzend befindet sich der rund 10 m<sup>2</sup> große Hauswirtschaftsraum, der neben der Gastherme (BJ. 1995) mit Warmwasseraufbereitung (vor 5 Jahren erneuert) und der Entkalkungsanlage auch ausreichend Platz für Vorräte, Waschmaschine und Haushaltsgeräte wie Staubsauger und Bügelbrett bietet. Hier befindet sich auch der Zugang zum Dachboden über eine Raumspar-Bodentreppe.

Das Herzstück des Hauses bildet der rustikale Sandsteinkamin, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt und zudem die Energiekosten reduziert. Dieser Blickfang ist zentral im rund 45 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer platziert. Dank der besonderen Winkelform und des charmanten Erkers lässt sich der Raum harmonisch in Wohn- und Essbereich gliedern.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



An diesen Bereich schließen sich das geräumige Hauptbadezimmer mit Badewanne, Bidet und weiteren Einbauschränken sowie das nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer an.

Bodentiefe Fenster mit Terrassentüren ermöglichen nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten – sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum aus.

Ein besonderes Highlight ist der nachträglich errichtete Wintergarten mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> auf der Südseite des Hauses. Dadurch wurde der Wohnbereich erweitert und bietet nun auch an kühleren Tagen einen gemütlichen Platz, um die Sonne zu genießen. Direkt neben dem Wintergarten liegt eine geschützte Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben den wohnlichen Aspekten wurde auch an die Funktionalität des Gartens gedacht: Drei Wasserentnahmestellen sorgen für eine bequeme Bewässerung und werden von einer großen Zisterne mit zwei Tanks und einem Fassungsvermögen von bis zu 15.000 Litern gespeist.





Zusätzlich bietet der mit Dielen ausgelegte Dachboden wertvollen Stauraum.



## Lage

Negast zählt seit langem zu den beliebtesten Naherholungsgebieten in der Umgebung von Stralsund. Eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft und umgeben von weitläufigen Waldflächen erstreckt sich der Ort am malerischen Borgwallsee. Als Teil der Gemeinde Steinhagen wird Negast vom Amt Niepars verwaltet. Am Ortseingang lädt eine gemütliche Jagdgaststätte zum Verweilen ein und bietet eine urige Atmosphäre.

Familien (alt und jung) profitieren von einer guten Infrastruktur: Ein Kindergarten und ein Altenheim befinden sich direkt im Ort. Eine Grundschule befindet sich im angrenzenden Steinhagen. Das angebotene Einfamilienhaus liegt am ruhigen Rand eines Wohngebiets in einer wenig befahrenen Straße. In der Nachbarschaft gibt es weitere Einfamilienhäuser, während eine Bushaltestelle nur etwa 300 Meter entfernt liegt.

Für die tägliche Versorgung sorgt ein Netto-Markt mit integriertem Bäcker und Fleischer, der sich etwa 900 Meter entfernt befindet. Des Weiteren befinden sich Ärzte, eine Apotheke und Physiotherapien im Ort.





Für eine bequeme Anbindung sorgt zudem ein gut ausgebauter Radweg, der parallel zur Bundesstraße 194 verläuft. Dieser wird insbesondere bei schönem Wetter gerne von Radfahrern, um schnell und sicher in die Hansestadt zu gelangen..



## Ausstattung

- ca. 142,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 994 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 45 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich
- 3 Schlafzimmer (ggf. Kinder- o. Arbeitszimmer)
- Wintergarten
- Kamin
- 2 Badezimmer
- Dusche, Badewanne, Bidet
- Wasserenthärtungsanlage
- Garage
- Carport.





## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail) 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..





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Wintergarten



Badezimmer



Gäste-WC + Dusche



Schlafzimmer





Küche



HWR



Garage



Garage



Garage



## Anbieter

Immodock - Sndg. Media GbR  
Mühlenstraße 41  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 2257538  
[moin@immodock.de](mailto:moin@immodock.de)