

Altenpleen

# Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage nahe der Hansestadt Stralsund

????????? ??????????: 25311060



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 3.236 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

???????? ??????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25311060	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	3	??????????	?????????
????????????	2	??????????????	????????????????
????? ??????????????	2022	?????????	?????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	77.20 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	?????????????	
??????????????	13.08.2035	?????????????	C
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



???????? ??????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ?????????



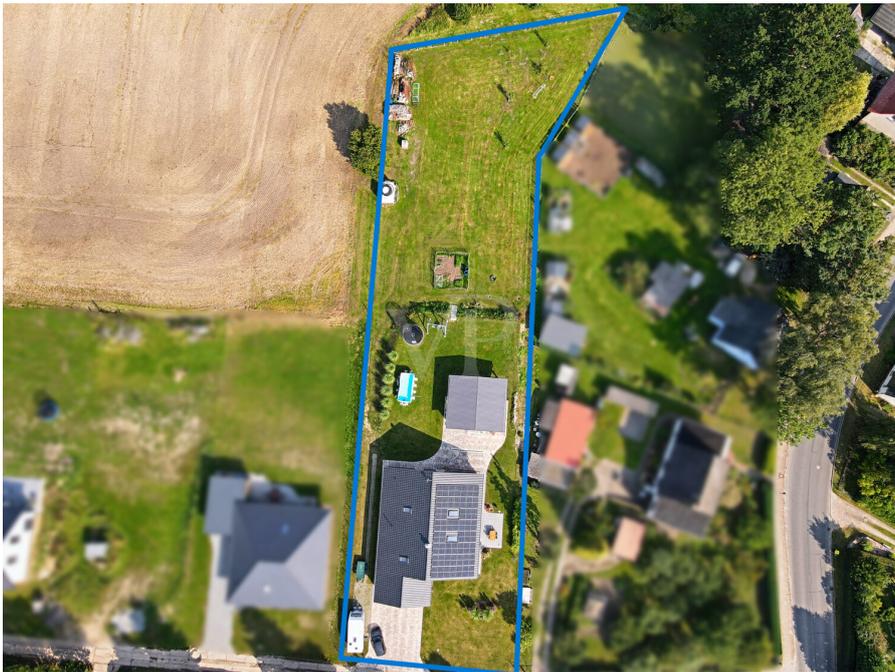
??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



???????? ??????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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



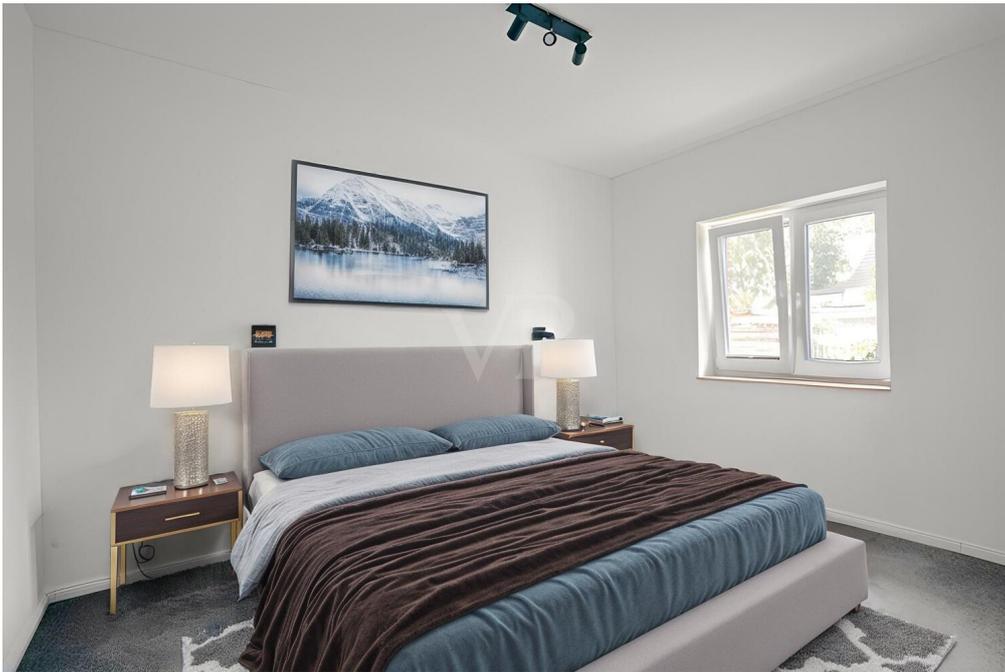
??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



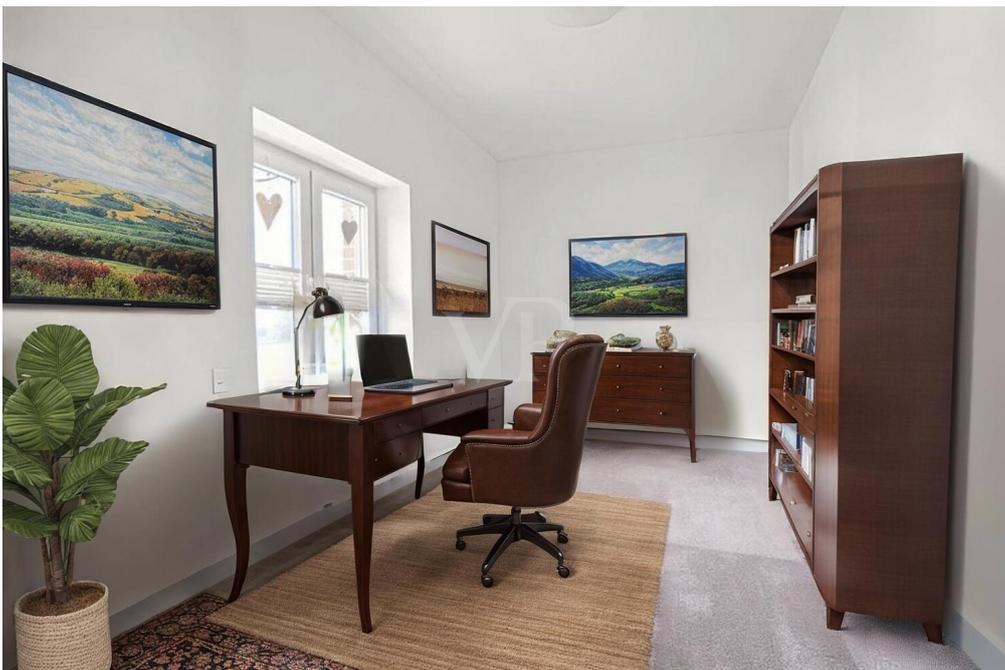
??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

?? ????????



??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??  
 ????? ???, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> komfortables Wohnen auf hohem Niveau. Das Haus präsentiert sich neuwertig und ist bezugsfertig. Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern, darunter drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Paare oder Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, Großzügigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort legen.

Das freistehende Haus befindet sich auf einem ca. 3.236 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Grundstücksfläche lädt dazu ein, die Natur unmittelbar zu erleben, eigene Gartenprojekte umzusetzen oder Freizeitmöglichkeiten im Freien zu gestalten. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage ermöglicht entspanntes Wohnen bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit von allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Der helle Wohnbereich überzeugt durch seine großzügige Raumgestaltung. Große Fensterflächen sorgen für einen optimalen Lichteinfall und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept des gesamten Hauses ein und bietet ausreichend Stellfläche für einen Essbereich, sowie hochwertige Geräte für ambitionierte Hobbyköche. Die hochwertigen Bodenbeläge und die klare Linienführung im Raumkonzept unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses.

Das Hauptschlafzimmer punktet durch ausreichend Platz für ein großes Bett, ein großzügigen Ankleidebereich und einen durchdachten Grundriss. Die beiden weiteren Schlafzimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei zeitlos geflieste Bäder sind jeweils mit einer bodengleichen Dusche sowie teilweise mit Badewanne ausgestattet. Hochwertige Armaturen und stilvolle Sanitärkeramik runden das Badezimmerkonzept ab.

Die Immobilie verfügt über ein energieeffizientes Heizsystem, welches durch eine komfortable Fußbodenheizung besticht, die in allen Wohnräumen für eine angenehme Wärme sorgt. Die zusätzlich verbaute Solaranlage unterstützt die Wärme- und Warmwasserbereitung und leistet einen Beitrag zur Reduzierung der laufenden Nebenkosten. Ergänzend zum Wohnraum stehen ein Hauswirtschaftsraum sowie Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die repräsentative Außenansicht und die klare Architektur verleihen dem Haus ein zeitgemäßes Erscheinungsbild. Die Zufahrt zur Doppelgarage, bietet weitere Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Auf der großzügigen Terrasse lässt sich die sonnige Jahreszeit entspannt genießen, während das weitläufige Grundstück

ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Entfaltungsraum bietet. Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Wohnkultur, eine großzügige Raumaufteilung und eine Ausstattung auf hohem Niveau. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von der ansprechenden Immobilie zu überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

Besondere Merkmale:

- Brauchwasserwärmepumpe
- Pufferspeicher 1000 Liter für die Fußbodenheizung mit 8 KW Heizstab
- 20 KW PV Anlage
- 10 KW Speicher
- altersgerecht
- barrierefrei
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- 2,80m Deckenhöhe
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Doppelgarage
- hochwertige Einbauküche
- Wellnessbereich im Nebengebäude möglich

?????? ?????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

Die Immobilie befindet sich in Altenpleen, einer idyllischen Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Ort liegt eingebettet in die weite, von Feldern und Wiesen geprägte Landschaft und bietet damit eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität. Zudem zeichnet sich der Ort durch einen Friseur, einen Arzt sowie einer Kita und einer Grundschule aus.

Die Nähe zur Hansestadt Stralsund macht Altenpleen zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die Kombination aus ländlichem Wohnen und urbaner Anbindung schätzen. Stralsund als regionales Zentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Kultur- und Freizeitangeboten.

Verkehrstechnisch ist Altenpleen gut erschlossen: Über die Landstraße gelangen Sie in kurzer Fahrzeit nach Stralsund. Zudem führt Sie die Bundesstraße B105 in Richtung Ribnitz-Damgarten und Rostock. Die Autobahn A20 ist ebenfalls schnell erreichbar und gewährleistet eine überregionale Verbindung nach Lübeck, Hamburg oder Berlin. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt, die regelmäßig Verbindungen in die umliegenden Orte sowie nach Stralsund bieten. Von dort aus bestehen über den Hauptbahnhof Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr, z. B. in Richtung Greifswald, Rostock oder Berlin.

Auch die Ostseeküste ist nur wenige Kilometer entfernt: Die Strände der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie die Badeorte an der Boddenküste sind bequem mit dem Auto erreichbar.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Anbindung an das Verkehrsnetz sowie schneller Erreichbarkeit von Küste und Stadt.

?????? ???????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 77.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ??????????: 25311060 - 18445 Altenpleen

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

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

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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