

Exposé

Einfamilienhaus in Wusterhusen

Haus zum wohlfühlen 5 Km vom Ostseestrand



Objekt-Nr. OM-313285

Einfamilienhaus

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Jozsef Laszlo

Steveliner 18
17509 Wusterhusen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	519,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Haus wurde 1986 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück mit 519 m² und eine Wohnfläche von 165 m². Im Erdgeschoss verteilen sich ein großes Wohn,-Esszimmer mit einem offenem Kamin. Außerdem befindet sich noch ein geräumiger Flur, ein Zimmer, die Küche(mit Einbauküche), ein Badezimmer mit Dusche. Dahinter befindet sich der zweite Hauseingang, der zum großzügigen Garten führt. Vom Windfang gelangt man über eine massive Treppe in den Keller. Hier steht die 2017 erneuerte Gasheizung (Vaillant Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher) und ans Erdgasnetz angeschlossen ist. In einem weiteren Raum ist noch eine Sauna.

Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere Zimmer, ein großer Flur und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne.

Bei den Fenstern handelt es sich um isolierte Kunststoffenster aus dem Jahr 1996.

Für ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze und eine Duplexgarage zur Verfügung.

Die beiden Badezimmer und Wasserleitung ist empfohlen zu erneuern.

Eine Bushaltestelle 100 m von Wohnhaus entfernt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese schöne Haus befindet sich zwischen der Insel Rügen und der Sonneninsel Usedom. Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 5 Minuten am Lubminer Strand. Im Ostseebad Lubmin finden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch eine Kita, eine Schule und diverse Ärzte, Apotheke.

Außerdem ist die schöne Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht weit (ca. 20 km entfernt) Dort gibt es neben diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, der Universität, Sehenswürdigkeiten zu bestaunen und viel Kultur zu erleben.

Wusterhusen, gelegen im Grünen, ist ein 1100 -Seelendorf mit einer Grundschule und einem Kindergarten, Hort. Außerdem befindet sich im Ort eine schöne Kirche, sowie eine Gaststätte. Das Dorf ist ruhig gelegen und bietet im Alltag viel Entspannung und Erholung durch den Standortvorteil.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hofansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Windfang



Diele

Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad/Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer

Exposé - Galerie

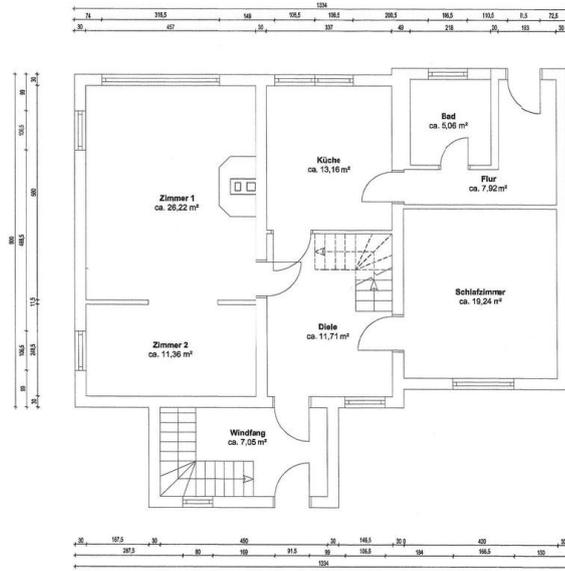


Zimmer



Bad/Wanne

Exposé - Grundrisse



Terrasse ca. 20 m² = + 5 m² Wohnfläche

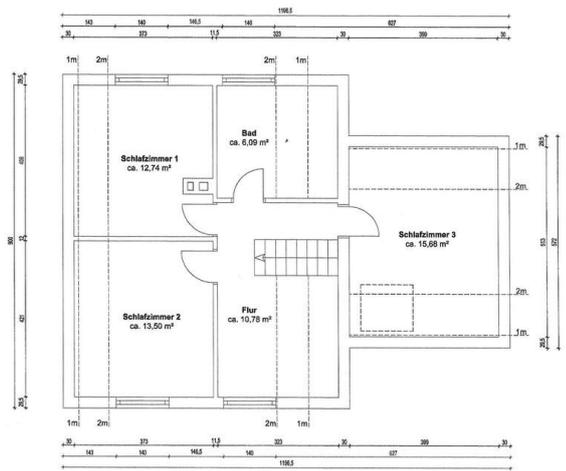
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Zimmer 1	ca. 26,22 m ²
Küche	ca. 13,16 m ²
Bad	ca. 5,06 m ²
Flur	ca. 7,92 m ²
Zimmer 2	ca. 11,36 m ²
Diele	ca. 11,71 m ²
Schlafzimmer	ca. 19,24 m ²
Wendeltreppe	ca. 7,25 m ²
Insgesamt	ca. 101,72 m²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten abgeglichen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

ca. 101,72 m²
ca. 5,0 m²
ca. 106,72 m²

OBJEKTDATEN	
Einfamilienhaus Stewiner Straße 18 in 17529 Wustehusen	
AUFTRAGGEBER	
Inogent GmbH Ritterstraße 8 33622 Bielefeld	
AUFTRAGNEHMER	
ImmoMates GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt: Grundriss Stewiner Straße 18, EG	
Grundlage: Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer G152VA	Plannummer 1
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 23.01.2024	Geszeichnet von ImmoMates GmbH
ARCHITEKT	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
<p>Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vollständig und sorgfältig Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandszeichnungen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und eingezeichnet. Das Gedächtnis wurde vom Auftraggeber nicht bestätigt und abgeglichen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prüfungsbasis genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für unvollständige oder falsche Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Baubeschreibung verwendbar.</p>	

Erdgeschoss



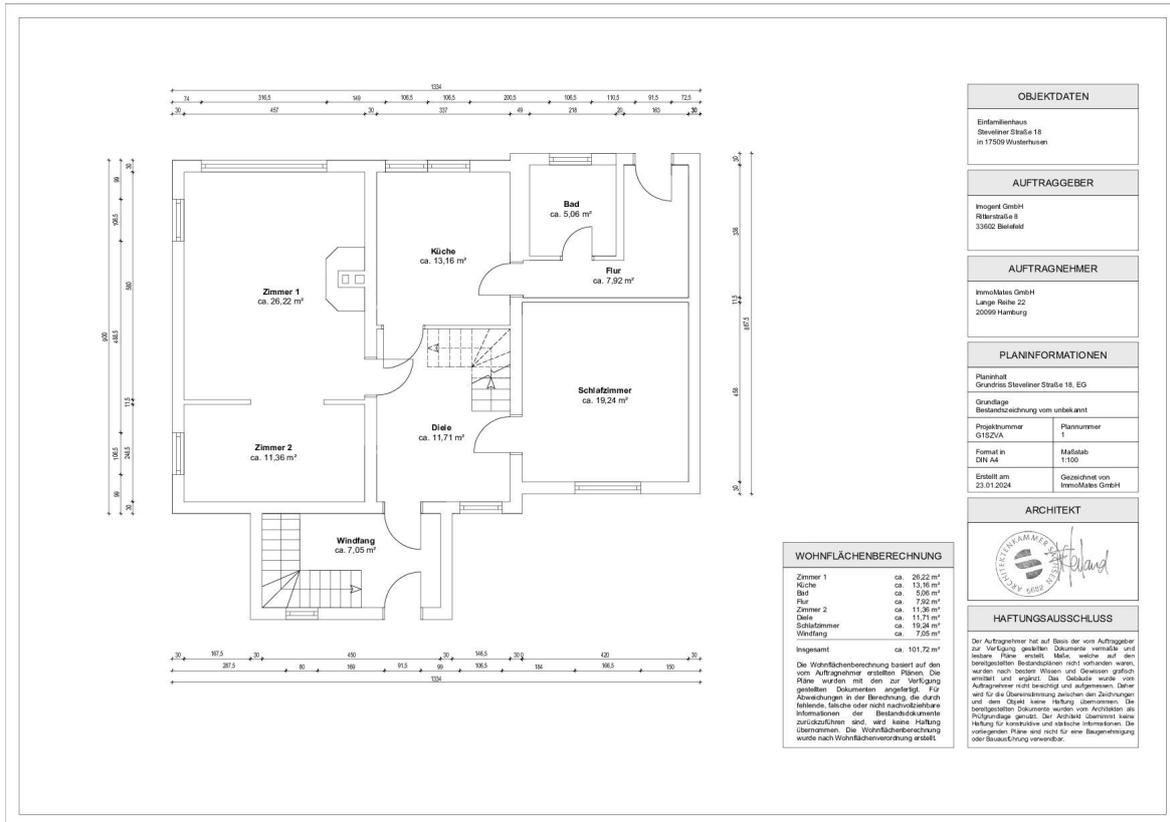
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Schlafzimmer 1	ca. 12,74 m ²
Bad	ca. 5,09 m ²
Schlafzimmer 2	ca. 13,50 m ²
Flur	ca. 10,78 m ²
Schlafzimmer 3	ca. 15,68 m ²
Insgesamt	ca. 68,79 m²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten abgeglichen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

OBJEKTDATEN	
Einfamilienhaus Stewiner Straße 18 in 17529 Wustehusen	
AUFTRAGGEBER	
Inogent GmbH Ritterstraße 8 33622 Bielefeld	
AUFTRAGNEHMER	
ImmoMates GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt: Grundriss Stewiner Straße 18, OG	
Grundlage: Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer G152VA	Plannummer 2
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 23.01.2024	Geszeichnet von ImmoMates GmbH
ARCHITEKT	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
<p>Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vollständig und sorgfältig Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandszeichnungen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und eingezeichnet. Das Gedächtnis wurde vom Auftraggeber nicht bestätigt und abgeglichen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prüfungsbasis genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für unvollständige oder falsche Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Baubeschreibung verwendbar.</p>	

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus
Stewaliner Straße 18
in 17509 Wusterhausen

AUFTRAGGEBER

Inopart GmbH
Ritterstraße 8
33682 Bielefeld

AUFTRAGNEHMER

Immomates GmbH
Lange Reihe 22
20099 Hamburg

PLANNFORMATIONEN

Planinhalt
Grundriss Stewaliner Straße 18, EG

Grundlage
Bestandzeichnung vom unbekannt

Projektnummer
0152VA

Plannummer
1

Format &
DIN A4

Maßstab
1:100

Erstellt am
23.01.2024

Gezeichnet von
Immomates GmbH

ARCHITEKT



HAFTUNGSAUSCHLUSS

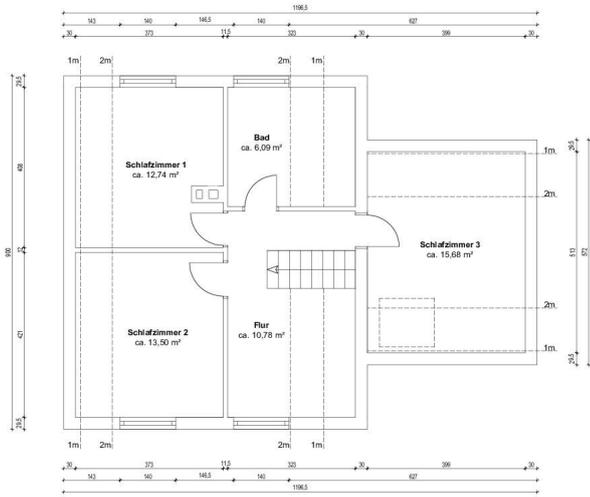
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßt und bestmögliche Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Projektgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für unrichtige und fehlerhafte Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.

WOHNFÄCHENBERECHNUNG

Zimmer 1	ca. 26,22 m ²
Küche	ca. 13,16 m ²
Bad	ca. 5,06 m ²
Flur	ca. 7,92 m ²
Zimmer 2	ca. 11,36 m ²
Diele	ca. 11,71 m ²
Schlafzimmer	ca. 19,24 m ²
Windfang	ca. 7,05 m ²
Insgesamt	ca. 101,72 m ²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber erstellten Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, fehlerhafte oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Schlafzimmer 1	ca. 12,74 m ²
Bad	ca. 6,09 m ²
Schlafzimmer 2	ca. 13,50 m ²
Flur	ca. 10,78 m ²
Schlafzimmer 3	ca. 15,68 m ²
Insgesamt	ca. 58,79 m²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber vorliegenden Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

OBJEKTDATEN
Einfamilienhaus Stewaliner Straße 18 m 17509 Wusterhausen

AUFTRAGGEBER
Inopart GmbH Ritterstraße 8 33682 Bielefeld

AUFTRAGNEHMER
Immobilias GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg

PLANNFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Stewaliner Straße 18, DG	
Grundlage Bestandzeichnung vom unbekannt	
Projektnummer 0192VA	Plannummer 2
Format & DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 23.01.2024	Gezeichnet von Immobilias GmbH



HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente, vermaßte und bestellte Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Projektgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für unrichtige und irreführende Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.