

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ferdinandshof

**Große Doppelhaushälfte mit Nebengebäude auf großem  
5268 m<sup>2</sup> Grundstück in MV**



Objekt-Nr. OM-322908

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Paulzen  
Mobil: 0152 53590284

Louisenhof 35  
17379 Ferdinandshof  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1949	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	5.268,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Holz	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene tolle - mit Backsteinen - erbaute Doppelhaushälfte wird von Privat verkauft. Zunächst möchte ich den Interessenten den Grund für den angedachten Verkauf dieses Hauses darstellen: der bisherige Eigentümer ist plötzlich und unerwartet verstorben. Er war als selbstständiger Elektriker tätig. Seine junge Tochter, meine Nichte, ist die Alleinerbin und hat mich beauftragt das Haus nunmehr zu verkaufen, da sie selbst das Haus nicht alleine nutzen möchte bzw. kann.

Nun die Details zum Grundstück: dort befinden sich zwei wesentliche Gebäude, die große Doppelhaushälfte und ein großes Nebengebäude.

Das Haus hat eine derzeit nutzbare Wohnfläche von 140,0 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss ca. 105 m<sup>2</sup>, im Oberschoss ca. 35,0 m<sup>2</sup>, weiteres Ausbaupotential ist gegeben. Mit entsprechenden Arbeiten wurde bereits begonnen. Die exakte Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.

Das große Nebengebäude, das bis dato als Werkstatt, als Büro und als Lager genutzt wurde hat eine Grundfläche von 140 m<sup>2</sup>, wobei das Obergeschoss noch nicht ausgebaut wurde, aber völlig in Ordnung ist. Aktuell wurde das Dach komplett neu eingedeckt. Angedacht wurde, dieses Nebengebäude eventuell als Ferienwohnungen auszubauen.

Das Grundstück selbst ist 5.268 m<sup>2</sup> groß, davon sind z.Zt. 3.736 m<sup>2</sup> verpachtet. Sollte der Käufer kein Interesse haben es selbst zu nutzen, kann es weiter verpachtet werden.

Das Haus wird im wesentlichen mit einer Foster Zentralheizung beheizt, ausreichender Holzbestand ist vorhanden, weiterhin wurde aktuell eine Wärmepumpe (von Mitsubishi) eingebaut, die im Sommer auch als Klimaanlage fungiert, es befinden sich auch noch einige Elektroheizkörper im Haus und im Nebengebäude. Darüber hinaus existiert noch eine komplette Ölheizung vor Ort, die jedoch noch nicht angeschlossen wurde. Also für ausreichend Wärme ist gesorgt.

Im Kaufpreis sind alle noch - mit einem Bild - dargestellten Einrichtungsgegenstände enthalten. Ebenso alle Gartengeräte, Rasenmäher, elektrischer Trimmer, u.s.w.

Wasser ist zentral angeschlossen, Internet über schnellen Glasfaseranschluss. TV über Satellit, Abwasser wird über die eigene Klärgrube entsorgt. Das komplette Grundstück ist eingezäunt, aktuell zum Nachbargrundstück mit neuen Sichtschutzzäunen. Ich habe tolle Nachbarn!! Jeweils links und rechts von dem Grundstück leben zwei ältere Ehepaare.

Um mögliche Missverständnisse zu vermeiden, bei dem Haus handelt es um eine sehr große Doppelhaushälfte mit viel Substanz, ich habe bestimmt noch vieles vergessen zu erwähnen, ich denke aber, alles Wesentliche, ehrlich und objektiv beschrieben zu haben, einen echten Eindruck bekommen Sie natürlich nur vor Ort bei einer Besichtigung.

Für alles Dargestellte erwarte ich einen Betrag von 165.000,00 Diese Summe ist absolut fair und somit nicht mehr verhandelbar. Objekt ist ab sofort nutzbar.

## Ausstattung

Garage mit elektrischem Tor

Decken im Haus wurden neu vertäfelt

Das Dach im Nebengebäude wurde erneuert

380 Volt Starkstrom

Glasfaseranschluss

Innenhof teilgepflastert

Kunststofffenster erneuert

Bad neu gefliest

der Energieausweis wird aktuell erstellt

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

17379 Louisenhof, ist ein Ortsteil der Gemeinde Ferdinandshof und gehört verwaltungstechnisch zum Amt Torgelow/Ferdinandshof. Louisenhof ist ein kleines sehr ruhiges Dorf (Einwohnerzahl ca. 80) und liegt im Landkreis Vorpommern Greifswald, in der Mitte zwischen dem Seebad Ueckermünde (12 km) und Ferdinandshof (3 km) in landschaftlich reizvoller Umgebung. Das beschriebene Grundstück befindet sich an der Dorfstraße № 22 (ist auch die einzige Straße), rundum Bäume...es ist einfach toll grün hier. Der Ausblick vom Garten geht auf eine unverbaubare Wiese. Banken, medizinische Einrichtungen (prakt. Ärzte, Zahnarzt etc. sowie Geschäfte, Banken, Supermärkte usw. befinden sich in dem 3 km entfernten Ferdinandshof. Krankenhaus und alles weitere, wie Baumärkte in Ueckermünde.

Mit der Autobahnanbindung zur A 20 (Abfahrt Pasewalk bzw. Jarmen sind die Ostsee, das Stettiner Haff und die Hansestädte Greifswald, Stralsund, Rostock, Wismar und Lübeck schnell erreichbar. Von der A 20 BAB Abfahrt Pasewalk erreichen Sie das hier angebotene Objekt in 20 Minuten ca. 20 km. Die Fahrzeit nach Neubrandenburg und Anklam beträgt 35 bzw. 15 Minuten. Zu beiden Städten besteht Busanbindung. Über die B 109 erreichen sie das Seebad Ueckermünde (am Stettiner Haff) in 15 Minuten- oder die Insel Usedom in 40 Minuten, im direkten Umfeld können ausgedehnte Radtouren oder Wanderungen beginnen. Ausreitgelegenheit ist im Bedarfsfall ebenfalls gegeben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht mit Auffahrt



Ansicht mit Auffahrt

# Exposé - Galerie



Ansicht Innenhof

# Exposé - Galerie



Ansicht 2



Veranda

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur/Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Möbel können bleiben



# Exposé - Galerie



Einbauküche 1



Einbauküche 1

# Exposé - Galerie



Einbauküche 2



Diese Möbel verbleiben kostenfrei im Haus



Möbel die dort verbleiben 1

# Exposé - Galerie



Diese Möbel und Geräte verbleiben kostenfrei im Haus



Möbel die dort verbleiben 2



Haustür

# Exposé - Galerie



Stromzähler



Dachboden Nebengebäude

Dachboden Nebengebäude

# Exposé - Galerie

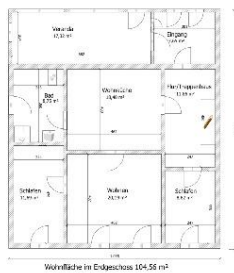


Büro im Nebengebäude

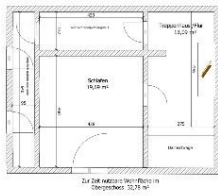


Das Nebengebäude

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Flurkartenauszug

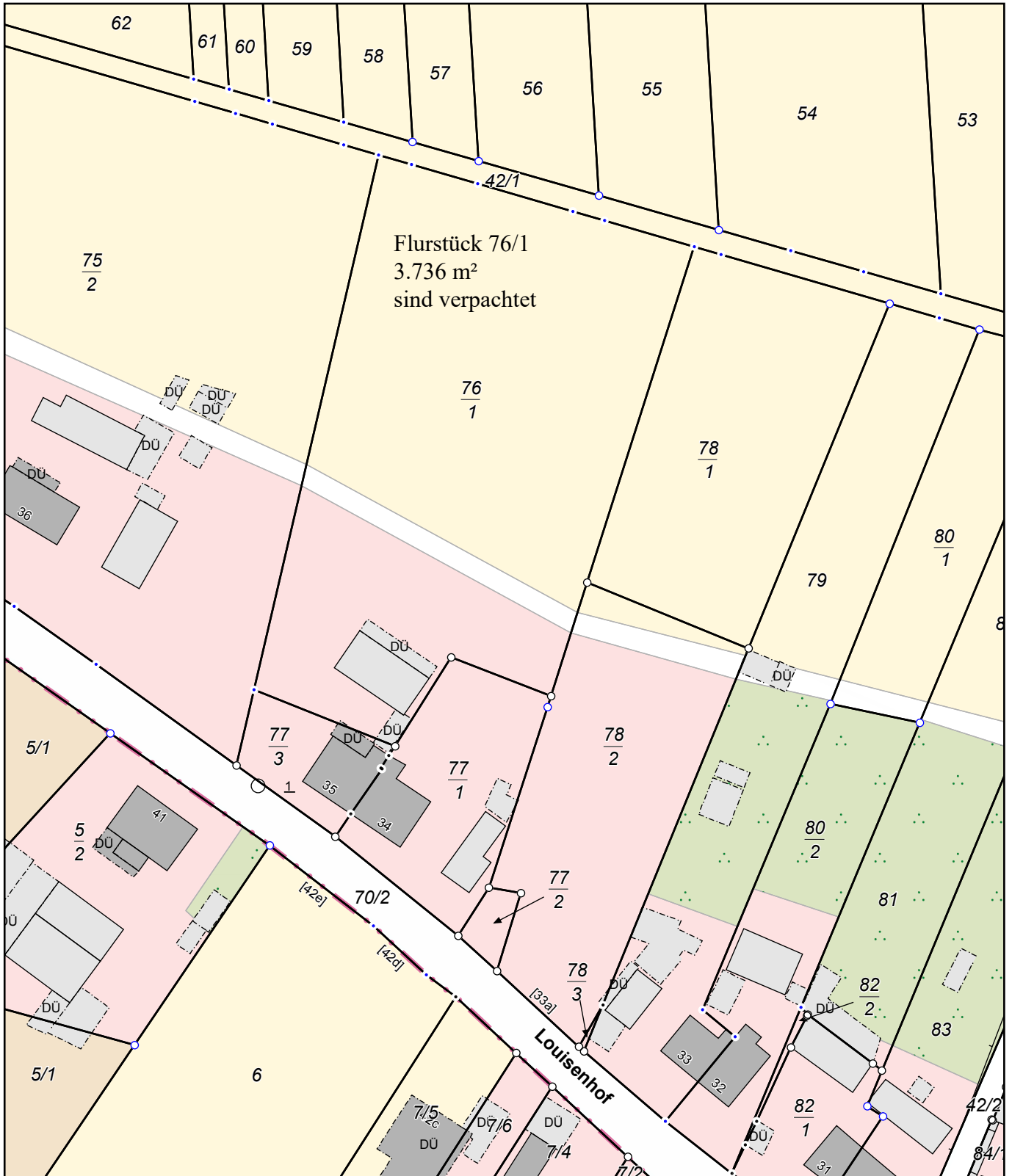




Erstellt am 01.11.2024

Gemarkung: Louisenhof (13 4149)  
Flur: 1  
Flurstück: 76/1, 77/3

Gemeinde: Ferdinandshof (13 0 75 033)  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Lage: Louisenhof 35



MV4908  
0 10 20 30 Meter  
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).