



WOHNUNGSVERMITTLUNG & IMMOBILIEN REAL ESTATE MANAGEMENT

DR. E. SALOMON

Inh. RONALD SALOMON



„KRABLERSCHE VILLA“
GÜTZKOWER STRASSE 92
17489 HANSESTADT GREIFSWALD
GERMANY

BÜRO: DI-DO 9-12 & 15-18 UHR

FON +49 3834 816924

MOBIL +49 1723988811

FAX +49 3834 816925

INTERNET: <http://www.woti-immobilien.de>

E-MAIL: woti-immobilien@t-online.de

EXPOSÉ NR.: 3020

LAGE / BESCHREIBUNG:

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Hanse- und Universitätsstadt Greifswald liegt die kleine Ortschaft Neuenkirchen. In zentraler, aber trotzdem ruhiger Lage ist hier ein großes und komfortables Einfamilienhaus zu verkaufen.

Neuenkirchen zeichnet sich unter anderem als gefragter Wohnstandort aus. Die Nachbarschaft sehr vieler Einkaufsmöglichkeiten, die öffentliche Busanbindung, Arztpraxis, eine Schule, Kindergarten, mehrere Sportvereine, die Nähe zum Golfplatz in Wackerow sowie zum Yachthafen auf Riems, die verkehrsgünstige Lage u.v.a.m. kennzeichnen den Ort. Mit dem Fahrrad sind es 10 Minuten bis Greifswald.

Das Haus wurde 1998 in massiver und zusätzlich wärmegeämmter Bauweise errichtet. Es eignet sich auf Grund der ausreichenden Wohnfläche von etwa 270 m² sowohl für eine Familie mit bis zu sieben Personen als auch für das zusammengelegte Wohnen und Arbeiten.

In gleicher Bauweise ist eine etwa 60 m² große Garage mit Platz für bis zu vier Pkw's angegliedert.

Der Wohnbereich kann über zwei separate Eingänge betreten werden. Im ca. 133 m² großen Erdgeschoss befinden sich unter anderem der Wohnbereich mit Terrassenzugang, die Diele mit der Holztreppe in das Obergeschoss und die ausreichend große Küche mit Essbereich und Einbauküche.

Komplettiert wird das Erdgeschoss mit einem Gäste-WC, einem großen Hauswirtschaftsraum sowie dem sich anschließenden, großen Arbeitszimmer, das sich mühelos in zwei Wohnräume aufteilen lässt. Dazu gehört ein zweites Gäste-WC.

Vom Flurbereich des Obergeschosses sind alle Räume separat begehbar. Drei Wohnräume verfügen über ein separates Badezimmer mit Eckwanne und Dusche. Hinter dem Schlafzimmer liegt das Elternbad mit großer Einbauwanne, Dusche, Sauna und Ruhemöglichkeiten. Ein Hausarbeitsraum verfügt über den Zugang zum gedämmten Spitzboden mittels einer Raumpartreppe.

Zur komfortablen Ausstattung des Hauses gehören unter anderem eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern des Obergeschosses sowie Fliesen- und hochwertige Teppichböden. Die Innenräume des Wohnbereichs wurden 2009 komplett renoviert.

Die Außenfenster und -türen sind aus massivem Holz, ebenso die Kasettentüren im Innenbereich. Eine fest installierte Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachsdienst bietet die notwendige Sicherheit für das Haus und seine Bewohner.

Auch der Außenbereich lässt mit seiner sehr gepflegten Bepflanzung kaum Wünsche offen.

Die Koniferen bieten den notwendigen Sichtschutz auf den südlichen gelegenen und sehr großzügigen Terrassenbereich. Außenbeleuchtung, elektrische Markise sowie ein großer Grillkamin gehören dazu.

Daneben befindet sich der etwa 32 m² große Pool mit der entsprechenden Überdachung und einer Wassertiefe von 1,65 m. Zum Abduschen hat ein Gartendusche einen Warmwasserspeicher im Sommer.

Hinter dem Koniferen bietet ein großer Garten mit viel Rasen Platz für die entsprechenden Freizeitaktivitäten. Für die Tischtennisplatte ist ein Bereich gepflastert.

Am Grundstücksrand stehen noch zwei Fertigteilgaragen für die notwendigen Gartengeräte sowie ein Carport für Gartenmöbel oder Kaminholz. Auch ein Hundezwinger steht bei Bedarf zur Verfügung.

Der Hauseingangsbereich liegt zur Nordseite. Auch hier sorgt ein großer Vorgarten mit liebevoller Bepflanzung für Sichtschutz. Fußweg, Fahrweg zur Garage und zusätzlich 7 Pkw-Stellplätze sind gepflastert.

Insgesamt macht das komfortable Anwesen einen soliden und gepflegten Eindruck. Der Sachwert beträgt insgesamt etwa 624.000 €. Es kann innerhalb von drei Monaten dem Käufer zur Verfügung gestellt werden.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

2.800 m²

KAUFPREIS:

457.000 € Verhandlungsbasis

KÄUFERMAKLERPROVISION:

entsprechend den allgemeinen Geschäftsbedingungen, die in unseren Büroräumen oder auf unserer Internetseite eingesehen werden können, ist bei Zustandekommen eines rechtskräftigen Kaufvertrages eine Käuferprovision in Höhe von 6%, zuzügl. MwSt. zu zahlen

Mit dieser Offerte bieten wir zugleich unsere Dienste als Makler an. Die Angaben erfolgen nach Aufgabe des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Das Angebot ist freibleibend. Unser Angebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der genannten Provision verpflichtet. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesenen Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich spätestens innerhalb von 5 Tagen mitzuteilen.