

Groß Mohrdorf

# Architektenhaus in beschaulicher Feldrandlage nahe der Ostsee

????????? ??????????: 24311015



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 126 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 672 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24311015	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 126 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	3	????? ??????????????	2022
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1995	?????????????	?????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	107.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	23.12.2030	???????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1995



???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

?? ????????



??????? ???????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

Das Architektenhaus in ruhiger Lage wurde im Jahr 1995 errichtet und besticht durch eine großzügige Grundrissgestaltung auf einer Grundstücksfläche von ca. 672 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und die sehenswerte Glasgalerie. Besonders hervorzuheben sind die Modernisierungen und Sanierungen, die das Haus zu einem echten Wohlfühlort machen. Im Jahr 2019 wurde eine hochwertige Einbauküche eingebaut, und 2022 wurden neue Fliesen im Erdgeschoss verlegt, die einen modernen Look verleihen. Die Immobilie bietet zahlreiche Besonderheiten, wie bodentiefe Fenster im Erdgeschoss, die für eine optimale Belichtung sorgen, sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer PV-Anlage. Der Spitzboden ist potenziell ausbaubar, und ein Kamineinbau über ein Edelstahlrohr ist möglich. Zwei Terrassen mit optimaler Sonnenausrichtung laden zum Verweilen im Freien ein. Eine verglaste Galerie sorgt für maximalen Lichteinfall im Haus. Für ausreichend Stellfläche sorgen eine Doppelgarage und eine große Auffahrt für drei weitere Autos. Ein Highlight der Immobilie ist die Zisterne für Regenwasser, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch vorteilhaft ist. Ein Glasfaseranschluss im Haus garantiert schnelles Internet. Insgesamt präsentiert sich die gepflegte Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet mit ihrer durchdachten Ausstattung alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Die Architektur des Hauses sowie die modernen Fliesen und bodentiefen Fenster schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und gut durchdachten Zuhause in einer ruhigen Wohngegend nahe der Ostsee sind. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



??????? ???????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 2019 Einbauküche eingebaut
- ca. 2022 Fliesen im Erdgeschoss verlegt

Besonderheiten:

- Architektenhaus mit großzügiger Grundrissgestaltung
- neuwertige Fliesen in modernem Design
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- Spitzboden potenziell ausbaubar
- Kamineinbau möglich über Edelstahlrohr
- Errichtung einer PV-Anlage möglich
- Glasfaseranschluss im Haus
- verglaste Galerie für maximalen Lichteinfall
- zwei Terrassen mit Sonnenausrichtung
- Doppelgarage
- große Auffahrt für drei weitere Autos
- Zisterne für Regenwasser

??????? ???????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

Das Haus befindet sich in ruhiger zweiter Reihe und ist am Feldrand gelegen. Dahinter sorgt ein Naturschutzgebiet für völlige Ruhe inmitten der Natur. Der weitläufige Blick aus dem Dachgeschoss über die weiten Felder ist ein echtes Highlight. Für junge Familien ist der ortsansässige Kindergarten ein absoluter Pluspunkt. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell mit dem Auto zu erreichen und im Ort selbst ist eine Bushaltestelle, wodurch Sie auf Ihr Auto nicht angewiesen sind. Von hier haben Sie eine vielfältige Auswahl an Ausflugszielen. Zum Ostseebad Zingst sind es ca. 30 km, wo weitläufige Sandstrände auf Sie warten. Die Hansestadt Stralsund mit ihrer historischen Altstadt lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Die Entfernung von ca. 15 km ist schnell zurückgelegt und weiter zur Insel Rügen ist es dann auch nur noch ein Katzensprung. Im ca. 10 km entfernten Barhöft ist ein Hafen mit potenziellen Liegeplätzen für Bootsbesitzer. Neben einer Reise mit dem Schiff ist auch der Ausblick auf die Insel Hiddensee traumhaft. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Wendisch-Langendorf, Hohendorf, Bisdorf, Batevitz, Klein Mohrdorf, und Kinnbackenhagen. Umgeben ist der Ort vom Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“, wo weitläufige Felder und die idyllische Natur ein eindrucksvolles Flair vermittelt. Die Landwirtschaft hat in der Gemeinde einen hohen Stellenwert. Besonders zur Rapsblüte sind die weiten Felder in gelber Pracht zu sehen. Sehr bekannt ist die Region auch für seinen ausgebauten Radwanderweg entlang des Küstenstreifens. Hier finden Sie sämtliche Aussichtsplattformen und eine Beobachtungshütte. In der warmen Jahreszeit kommen zahlreiche Vogelliebhaber und beobachten die beeindruckenden Kraniche, welche sich hier heimisch fühlen. Das NABU-Kranichzentrum in Groß Mohrdorf gibt den Besuchern einen besonderen Einblick über die bekannten Kranichzüge in der Region. Im ehemaligen Schlosshotel in Hohendorf können Gäste zahlreiche Veranstaltungen sowie Konzerte erleben.

??????? ???????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.12.2030. Endenergieverbrauch beträgt 107.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



???????? ??????????: 24311015 - 18445 Groß Mohrdorf

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

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

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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