

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kletzin

**Landwirtschaftlicher Hof mit Perspektive, großes Wohnhaus sowie mehrere Nebengebäude in Ortslage**



Objekt-Nr. OM-300067

### Einfamilienhaus

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:

Ulf Westphal

Mobil: 0171 1701559

17111 Kletzin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	15.705,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	242,41 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen und vielen Dank für Ihr Interesse!

Dies ist eine tolle Chance für eine Familie, die aufs Land ziehen möchte, etwas mehr Platz möchte, um sich großräumig entfalten zu können und ideal für Tierhaltung jeglicher Art! Egal ob Hund, Katze, Schaf, Ziege, Pferd, Kuh oder Alpakas, aber auch für jegliches Zuchtvorhaben, Tierpensionen oder Urlaub auf dem Bauernhof, dieses Grundstück bietet genug Möglichkeiten um vorgenanntes und anderes zu gestalten! Ebenso gibt es eine große Werkstatthalle für Hobby Schrauber oder Möglichkeiten ein Gewerbe zu führen.

Das massive Wohnhaus, Baujahr um 1900, verfügt im Erdgeschoss (insgesamt 145,41 qm) nach einem großzügigen Eingangsbereich über 4 weitere Zimmer, ein Vollbad, eine Küche und eine große, 2023 neu überdachte Terrasse (ca. 22 qm) mit einem hellen, freundlichen Vorraum, welcher als weiteres Zimmer genutzt werden kann. Das Vollbad ist aufgeteilt in einen Bereich mit Toilette und Waschbecken, sowie einen Bereich mit Dusche (flacher Einstieg) und Badewanne. Zusätzlich befindet sich eine Sauna in einem dritten Teil des Bades. Zum Heizen der Räume im Erdgeschoss dient eine Ölheizung, welche funktionsfähig ist. Die Fassade wurde 1994 mit einem Wärmeschutzverbundsystem in Klinkeroptik ertüchtigt. Die Dacheindeckung wurde 2000 erneuert und das Dach gedämmt.

Im Obergeschoss (insgesamt 97,3 qm) befindet sich eine komplette Wohnung mit separatem Zugang. Neben einem kompakten Duschbad, sowie einer mittelgroßen Küche, sind mehrere kleine Abstellmöglichkeiten und -räume vorhanden, sowie 3 Zimmer. Das größte Zimmer hat einen Zugang zu einem überdachten Balkon (ca. 16 qm). Vorhandene Wärmebereitstellung und Elektroinstallation sind vorhanden, jedoch nicht angeschlossen.

An der Rückseite befindet sich ein kleines, massives Stallgebäude mit angebautem, halbtiefen Keller und einen angrenzenden Auslauf zur Kleintierhaltung. Ein Teil des Stalls ist als Hühnerstall ausgebaut.

Neben dem Wohnhaus befindet sich ein Stallgebäude mit einer Doppelgarage am Giebel, direkt von der Straße erreichbar. Das Parken vor dem Haus ist auch ohne weiteres möglich. Im mittleren Teil des Gebäudes ist eine Stallbereich mit mehreren Abteilen, welche zuletzt für die Haltung von Schafen genutzt wurden. Am gegenüberliegenden Giebel befindet sich ein kleiner Werkstattteil. Zwischen Wohnhaus und Stallgebäude befindet sich ein ca. 6 Meter breiter Durchgang zum Hof. Dort befindet sich ein ehemaliger Hundezwinger, sowie die Zugänge zu weiteren Nebengebäuden. Neben dem Stallgebäude gelangt man auf befestigten Betonplatten direkt zum großen Stall.

Neben dem großen Stall befindet sich zur Grundstücksgrenze ein großer Gartenbereich, welcher auch als Auslauf für Tiere genutzt wurde. Es ist ein weiteres Nebengebäude mit vier Doppeltoren in einfacher Holzbauweise vorhanden.

Der hintere Gebäudekomplex ist miteinander verbunden und fest verschraubt bzw. verankert. Es handelt sich um eine Strohscheune, einen Unterstand und einen großen Stall. Es gibt eine große Werkstatthalle mit Grube, welche von vorne über zwei sehr große Tore befahrbar sind.

Die Holzscheune in Ständerbauform, diente zur Stroh und Heulagerung. Ebenso der massive, freitragende Unterstand, als Verbindung zwischen Holzscheune und Stall. Der große Stall wurde zuletzt zur Haltung von Rindern genutzt. Es ist ein Tiefstreustall mit zentralem Futtertisch. Von der hinteren Giebelseite kann der Futtertisch befahren werden, sowie die beiden Stallseiten entmistet werden. Es ist eine betonierte Dunglagerung neben dem Stall vorhanden, sowie der direkte Zugang zu den ca. 7.600 m<sup>2</sup> Grünland möglich.

## Ausstattung

Das Wohnhaus bietet ausreichend Platz um kreativ bei der Renovierung zu werden. Es steht derzeit leer und könnte sofort übernommen werden.

Bei Fragen bitte gern einfach anschreiben oder anrufen! Falls ich gerade nicht erreichbar sein sollte rufe ich zeitnah zurück.

Individuell und einzeln durchgeführte Besichtigungstermine können ohne Probleme, nach Absprache, vereinbart werden.

Melden Sie sich gern bei uns, ich freue mich auf Ihre Anfrage! Es fällt keine Maklergebühr an!!!

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich unweit (5 km) der Stadt Demmin in einem ruhigen Dorf.

Die Hansestadt Demmin ist eine Kleinstadt im östlichen Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Seit der Kreisgebietsreform 2011 gehört sie zwar zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, betont aber stets ihre Zugehörigkeit zu Vorpommern. Bis dahin war Demmin schon seit 1818 selbst eine Kreisstadt. Mit ca. 10.300 Einwohnern (2023) ist sie eines der 18 Mittelzentren im Land M-V.

Demmin liegt im vorpommerschen Tiefland. Durch ihre vielen Gewässer und die umgebende Landschaft ist die Region Demmin ein beliebtes Urlaubsziel, vor allem für Naturtouristen. In Demmin fließen die drei Flüsse Peene (Bundeswasserstraße), Trebel und Tollense zusammen. Die Peene fließt vom nahen Kummerower See durch Demmin bis in das Stettiner Haff (Oderhaff, Ostsee). Auf Nebenstraßen und Radwanderwegen gelangt man über Altentreptow bis nach Neubrandenburg, über Dargun in Richtung Malchin und Stavenhagen.

Nördlich von Demmin erstreckt sich auf etwa 174 Hektar das als Drosedower Wald und Woldeforst bezeichnete Waldgebiet. Hier liegt auch das 103 Hektar große Naturschutzgebiet Kronwald. Westlich befindet sich am linken Ufer der Peene das Devener Holz und am linken Ufer die Vorwerker Schweiz. Im Osten der Stadt liegen die Sandbergtannen und im Südosten der Vorwerker Wald.

In der Stadt selbst gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten. Ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Altenheime und Restaurants sind ebenfalls vorhanden.

Durch Demmin führt in Ost-West-Richtung die Bundesstraße 110 zwischen Rostock und Anklam, welche auf der Kahldenbrücke in Demmin die Peene überquert. In Nord-Süd-Richtung kreuzt die Bundesstraße 194 zwischen Stralsund und Stavenhagen, die hier Teil der Deutschen Alleenstraße ist, auf der Meyenkrebsbrücke die Peene. Die Bundesautobahn 20 (Lübeck-Wismar-Rostock-Stralsund-Greifswald-Neubrandenburg-Pasewalk) ist über die 24 Kilometer östlich gelegene Anschlussstelle Jarmen oder die 38 Kilometer westlich gelegene Anschlussstelle Tessin erreichbar.

Der Bahnhof Demmin liegt an der Bahnstrecke Berlin–Stralsund. Er wird von der Regional-Express-Linie RE 5 (Stralsund-Demmin-Neustrelitz-Berlin) bedient.

Demmin verfügt über einen eigenen Stadtbus, der werktags im Stundentakt verkehrt. Weitere regionale Linien erschließen das Umland, einzelne Fahrten verkehren durchgehend bis Rostock, Greifswald, Malchin oder Stavenhagen. Durchgeführt wird der Nahverkehr vorrangig von der kreiseigenen Verkehrsgesellschaft MVVG, die ihren Hauptsitz in Demmin hat.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,67 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Straßenansicht m. 2 Garagen

# Exposé - Galerie



Eingang / Flur / Treppe OG



1. Zimmer Vorderseite

# Exposé - Galerie



2. Zimmer Vorderseite



Bad

# Exposé - Galerie



Bad / Dusche ebenerdig



Badewanne / Sauna

# Exposé - Galerie



Flur / Ausgang Terasse



Flur

# Exposé - Galerie



1. Zimmer Rückseite



Flur

# Exposé - Galerie



2. Zimmer Rückseite



2. Zimmer Rückseite

# Exposé - Galerie



OG - Bad



OG - Flur

# Exposé - Galerie



OG - 1. Zimmer m. Balkon



OG - 2. Zimmer

# Exposé - Galerie



OG - 3. Zimmer



OG - Ausblick zum Hof

# Exposé - Galerie



Zwischen Haus und kl. Stall



Hühnerstall

# Exposé - Galerie



Große Werkstatthalle



Auslaufstall / Strohscheune

# Exposé - Galerie



Großer Stall



Grünlandfläche

# Exposé - Galerie



Grünland und Ackerfläche

# Exposé - Grundrisse

## Übersicht des Objektes



- |  |
|--|
| 1 – Wohnhaus                               |
| 2 – Stall mit Garagen und<br>kl. Werkstatt |
| 3 – Hühnerstall                            |
| 4 – Nebengebäude                           |
| 5 – Auslaufstall                           |
| 6 – gr- Werkstatthalle                     |
| 7 – Unterstand – Auslauf                   |
| 8 – Rinderstall                            |

Übersichtsplan Gebäude