

Exposé

Bauernhaus in Gnevkow OT Prützen

Idyllisches Landhaus - ruhig gelegen, stündlich per Bahn erreichbar



Objekt-Nr. OM-402385

Bauernhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Lenore Neumann

17089 Gnevkow OT Prützen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	904,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	190,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes modernisiertes Landhaus, sofort nutzbar. Das Haus wurde in allen wesentlichen Bereichen modernisiert, aber nicht "glatt saniert": Dach, Elektrik, Wasserleitungen und Anschlüsse sowie Heizungsanlage und Heizungsrohre wurden erneuert. Der Charakter des alten Landhauses ist erhalten geblieben.

Kein Denkmalschutz, keine Nachbarschaft zu Ferienpark oder Neubaugebiet. Der Bahnhof Gnevkow liegt rund 3km entfernt und ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von der Ruhe und Weite der Landschaft - ein Landhaus für Menschen, die Substanz schätzen und hierbleiben möchten.

Besichtigungen nach Absprache.

Ausstattung

Historischer Charakter ohne Denkmalschutz.

Neue Dacheindeckung mit Biberschwanz-Dachziegeln im Segmentbogenschnitt.

Drei neu aufgebaute Kachelöfen mit historischen Kacheln sorgen für besondere Atmosphäre und angenehme Strahlungswärme.

Ergänzt wird das Heizsystem durch eine moderne Gas-Brennwerttherme mit neuen Heizkörpern. Aktuell erfolgt die Versorgung über Flüssiggas; ein Anschluss an die inzwischen vorhandene Erdgasleitung in der Dorfstraße ist bei Bedarf möglich. Die Heizungsanlage ist für eine Kombination mit Solarthermie geeignet.

Hochwertige Holzböden sowie historische Fliesenböden in Bad, Küche und Esszimmer mit Kaminöfen unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses.

Großzügige, Wohnküche mit Spüle, einfachem Herd und Arbeitsfläche - sofort nutzbar als zentraler Lebensraum und offen für eine weiterführende gestalterische Ausarbeitung nach individuellem Anspruch.

Barrierefreies Duschbad.

Ausbaupotenzial für einen zusätzlichen Raum im Dachgeschoss; eine vorbereitete Fenstergaube mit Ausrichtung zur Morgensonne ist bereits vorhanden.

Glasfaseranschluss liegt im Haus, Freischaltung ist in den nächsten Monaten vorgesehen.

Das Haus ist an eine bestehende abflusslose Grube angeschlossen; die Entsorgung erfolgt zuverlässig über das benachbarte Grundstück. Alternativ kann der Käufer- je nach Nutzung und in Abstimmung mit den örtlichen Behörden auch ein eigenes Abwassersystem, etwa in Form einer ökologischen Lösung, errichten.

Die Fotos dienen als Orientierung und zeigen, wie das Haus eingerichtet war. Die Räume sind jetzt größtenteils leer und lassen Raum für eigene Vorstellungen.

Die bereitgestellten Grundrisse (Erdgeschoss, Dachgeschoss, kombinierte Ansicht) dienen der Orientierung und Übersicht. Sie wurden digital erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf vollständige architektonische Genauigkeit. Alle Blätter sind mit Einnordungszeichen versehen, sodass Räume und Dachgeschoss nachvollziehbar sind.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Kamin

Lage

Kleines, intaktes Dorf in sanft hügeliger Landschaft, umgeben von Seen, Wäldern und Badeplätzen.

Einkaufsmöglichkeiten sind in 15 Autominuten erreichbar; eine Bäckerei liegt ca. 5 Minuten Autominuten entfernt, ebenso wie der Bahnhof mit stündlichen Zugverbindungen in Richtung Berlin und Stralsund sowie Anschlüssen Richtung Hamburg, Ostsee, Rügen, Autobahnanschluss in 15 Minuten.

Fahrzeit: Berlin ca. 2 Stunden, Hamburg ca. 3 Stunden

Optionales Grundstück: ca. 1000 qm, direkt angrenzend an den Garten des Hauses, kann zugekauft oder langfristig gepachtet werden, auf Wunsch auch mehr.

Das Grundstück beherbergt bereits Obstbäume, darunter Quitten, Apfel sowie einen sehr alten Sauerkirschbaum. Derzeit naturbelassen, bietet es mit etwas Pflege einen weiten Blick und viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Zudem können fussläufig erreichbare Weideflächen langfristig gepachtet werden, mit direktem Zugang vom Haus, Ausrichtung zur Morgensonne und Blick über Felder und Wälder.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Landhaus im Sommer

Exposé - Galerie



Fenster Süd/Westzimmer



Holzofen Süd/Westzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlaf/Gästezimmer



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Kleines Fenster im Bad



Sommerblick

Exposé - Galerie



Morgensonne



Hausseite nach Osten

Exposé - Galerie



Dachboden



Gaube nach Osten

Exposé - Galerie



Winterblick



Hausecke



Kirche im Winter

Exposé - Galerie



Alte Dorfstraße



Fenstereinbau

Exposé - Galerie



Grosses Wohnzimmer



Gartenblick

Exposé - Galerie



Blick übers Land im Spätherbst



Fenster Esszimmer



Sommerblick

Exposé - Galerie



Winterblick v. Küchenfenster



Auf dem Weg nach Hause

Exposé - Galerie



Zimmer Westseite



Fenster mit kl. Fliegengitterfenstern für laue Sommerabende

Süd/Westzimmer

Exposé - Galerie



Blick Küche ins Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie

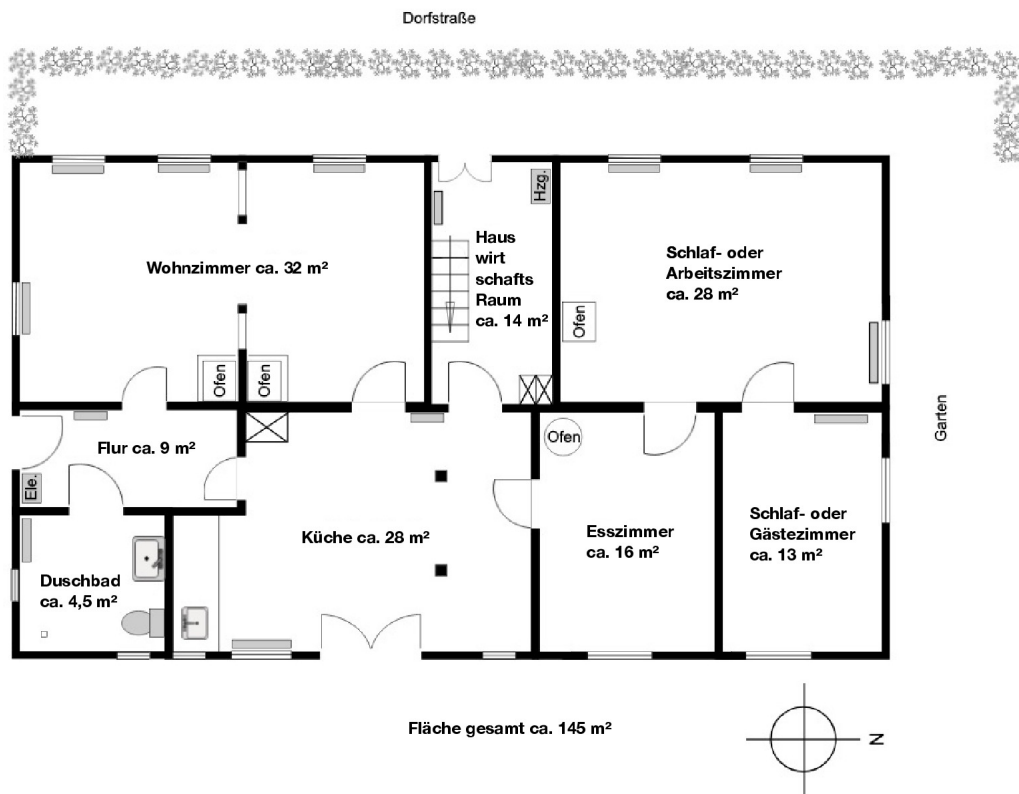


Blick nach Westen zum Wald

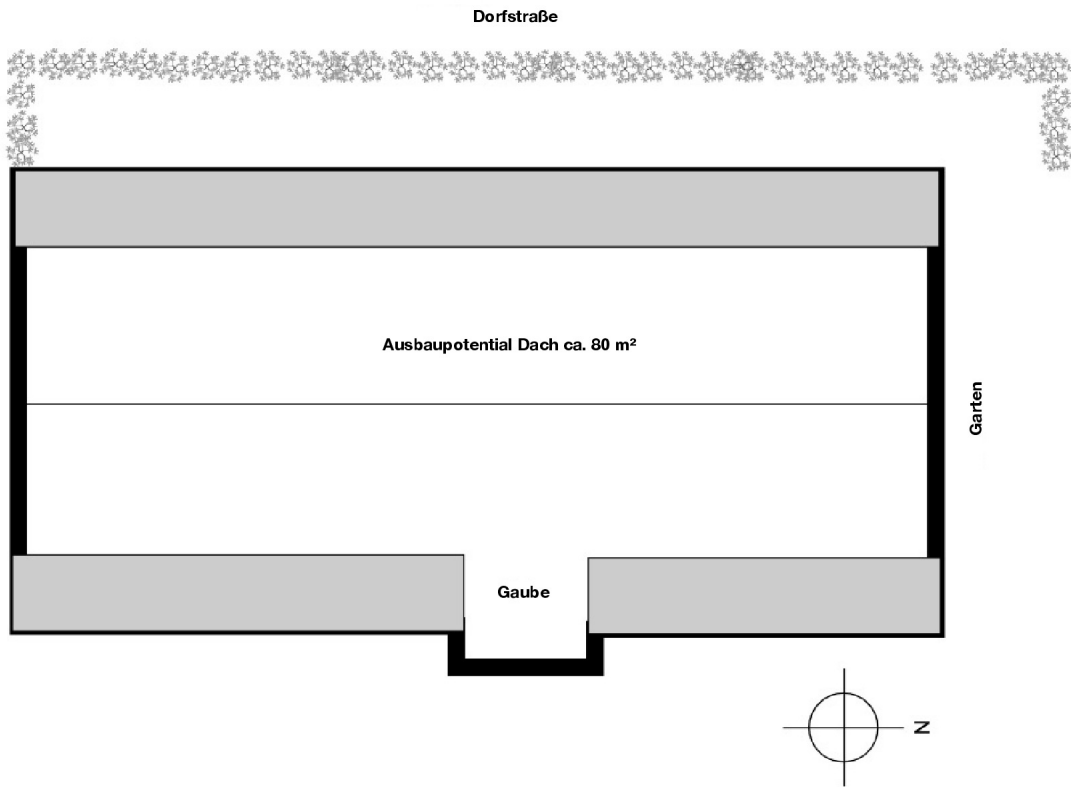


Eichenzaun zur Straße

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

