

Exposé

Reihenhaus in Wittenburg

**Modernisiertes + saniertes 4,5 Zimmer Haus mit Garten
und XXL Terrasse**



Objekt-Nr. OM-415093

Reihenhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Annika Gust

Pappelweg 9b
19243 Wittenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	348,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	167,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser 4,5 Zimmer- Reihenmittelhaus erstreckt sich über eine großzügige, vollständig ebenerdige Wohnfläche, die Komfort und Funktionalität perfekt vereint.

Der offene Wohn- und Essbereich wird durch große Fenster, der Terrassentür und einer nachträglich eingebauten Lichtkuppel im Dach (inkl. Industrielampe, die bei Bedarf zugeschaltet werden kann) wunderbar lichtdurchflutet.

Durch einen Umbau 2020 und Wegnahme einiger Wände (im Grundriss gelb markiert) verschmilzt der Küchen- und Essbereich mit dem Wohnraum zu einer komfortablen Genusszone.

Die 2024 fertiggestellte BPC-Terrasse (44 qm) und eine Terrassenüberdachung erweitert die Nutzfläche im Freien enorm.

Der Geräteschuppen hat eine eigene Baugenehmigung und kann über einen eigenen Zugang mit Wegerecht auch als Carport für einen PKW genutzt werden. Stromanschluss und 2 Fenster sind vorhanden sowie ein eigener Dachboden mit ebenfalls Lichteinfall bieten reichlich Stauraum für Freizeitausrüstung, Gartengeräte oder Hobbywerkstatt. Als Nebengebäude bildet es außerdem einen hervorragenden Sichtschutz.

Im Vorgarten befindet sich ein angelegter Steingarten mit Schilfbesatz.

Ausstattung

Die maßgefertigte Premium Nolte Küche besticht nicht nur mit dem Siemens-Induktionskochfeld mit integrierter Muldenlüftung, einem großzügigen Tresen, den komfortablen softclose Auszügen und einer zusätzlichen Sitzecke mit Blick in den Garten sondern verfügt außerdem über eine Kräutereinheit inklusive passendem Pflanzenlicht von Nobilia.

Der Neff-Slide-Backofen auf Arbeitshöhe, die Siemens-Spülmaschine inkl. timelight und die Samsung noFrost Kühl-/Gefrierkombination mit 2 separaten FreshZonen unterstreichen die Hochwertigkeit. Gesamtwert der Küche ist über 16.000€.

Die ebenfalls 2020 neu sanierte Fliesengestaltung schafft ein einheitliches, modernes Erscheinungsbild und verbindet Küche, Essbereich, Diele und Windfang. Zudem verfügt dieser Bereich und das Bad über eine Fußbodenheizung. Der gekachelte Kaminofen als Sitzgelegenheit in der Diele ist ebenfalls beheizbar.

Die Heizungs- und Wassertechnik wurde 2016 komplett ausgetauscht und erneuert und ist mit dem eingebauten Edelstahl-Trinkwasserspeicher sehr wartungsarm.

Das Badezimmer ist mit einem großem Fenster, 2 Waschbecken, einer komfortablen Badewanne, einem WC, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem zusätzlichen Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die frühere, eingebaute Dampfsauna- Dusche ist nicht mehr vorhanden, aber der Platz dafür ist gegeben und die Anschlüsse dafür liegen bereit.

Ein Glasfaser-Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in Wittenburg. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Fußläufig vom Objekt entfernt gibt es mehrere Supermärkte und Restaurants.

Einige Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, ein Modegeschäft, ein Schuhladen und ein Friseur sind ebenso in der Nahe gelegen, sowie mehrere Ärzte und Schulen von Grundschule bis zum Gymnasium. Die ideale Anbindung der A24 verbindet sie auch als Pendler schnellstmöglich nach Schwerin, Hamburg etc. Sogar eine Zugverbindung wird 2025/2026 wieder über den Wittenburger Bahnhof aufgenommen. Außerdem entstehen gerade Projekte wie Wittenburg Village inklusive Outlet- Center und Schwimmbad in der Nahe des des Alpincenters, wo sie bereits jetzt Skifahren, Gokart, Sauna oder einen indoor Kletter- und Spielpark für Kinder nutzen können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche

Exposé - Galerie



Pflanz-/Lichteinheit



Küche

Exposé - Galerie



Blick aus Kinderzimmer



Exposé - Galerie



offener Wohn- / Essbereich



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



offene Diele

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

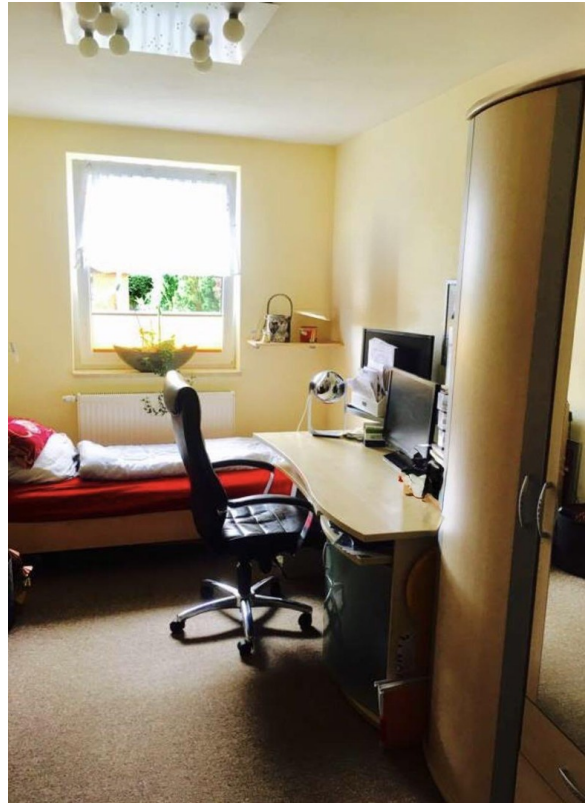


Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer



Terrasse noch ohne Überdachung

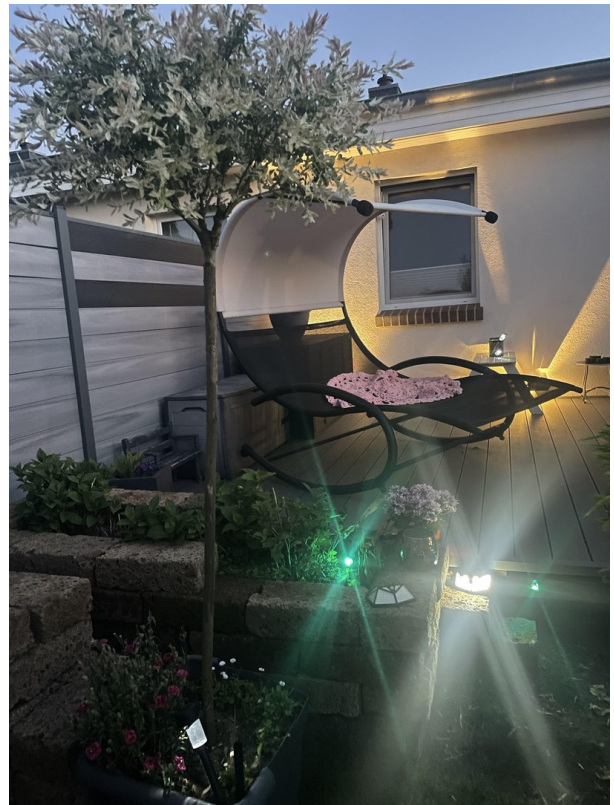
Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse/ Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Schuppen

Exposé - Galerie



Schuppen



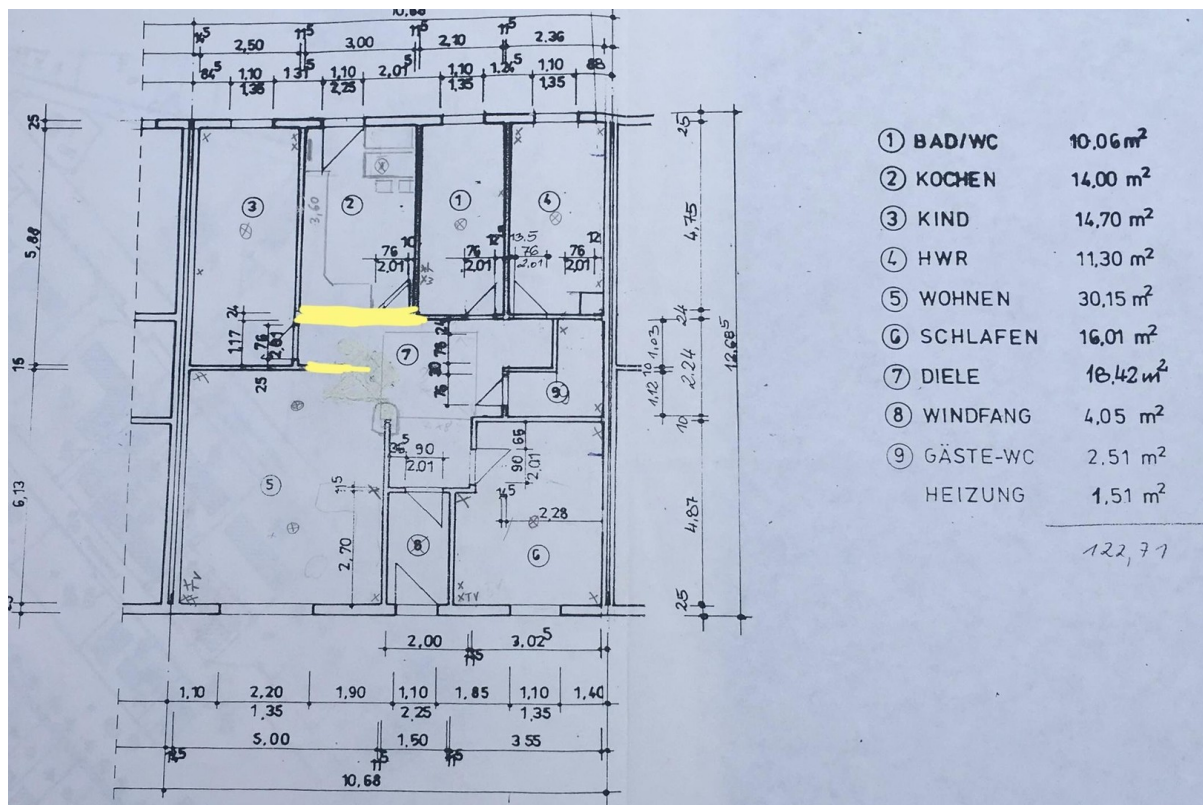
Schuppen mit Überdachung

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Grundrisse



gelb= entfernte Wände