

Exposé

Reihenhaus in Neubrandenburg

Ihr neues Zuhause im Vogelviertel – Platz für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-428555

Reihenhaus

Verkauf: **169.000 €**

17034 Neubrandenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	244,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,91 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus im beliebten Vogelviertel von Neubrandenburg bietet einer Familie mit zwei Kindern die Möglichkeit, sich ein eigenes Zuhause nach individuellen Vorstellungen zu schaffen.

Das Haus verfügt aktuell über ca. 88,91 m² Wohnfläche und steht auf einem ca. 244 m² großen Grundstück mit Terrasse und Garten. Die ruhige Wohnlage sowie der praktische Grundriss machen das Objekt besonders interessant für junge Familien, die langfristig planen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie die Küche. Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein separates WC mit Waschbecken. Eine Dusche ist derzeit im Keller vorhanden. Ein vollwertiges Badezimmer im Obergeschoss kann im Rahmen einer Renovierung neu geschaffen werden.

Das Dachgeschoss ist bereits gedämmt und befindet sich aktuell im Rohzustand. Nach Ausbau können hier zusätzlich ca. 20 m² Wohnfläche entstehen. Eine schriftliche Bestätigung des Bauamts liegt vor, dass der Ausbau im Anzeigeverfahren möglich ist, sofern keine statischen Veränderungen vorgenommen werden. Für die Nutzung als Wohnraum sind zwei zusätzliche Dachfenster erforderlich, um die Belichtungsvorgaben zu erfüllen. Nach Ausbau beträgt die mögliche Gesamtwohnfläche ca. 109 m².

Der Keller ist teilweise feucht. Ein Fachfirmenangebot zur Abdichtung in Höhe von ca. 6.937 € liegt vor.

Bereits durchgeführte Modernisierungen:

Dach, Fassade und Fenster (1991)

Gasheizung (2000)

Außentreppe (2009)

Das Haus steht leer und kann flexibel besichtigt werden.

Der Kaufpreis von 169.000 € berücksichtigt den renovierungsbedürftigen Zustand sowie das vorhandene Ausbaupotenzial.

Ausstattung

Das Haus befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand und bietet daher die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Die Wohnräume verfügen über klassische Grundrisse mit klarer Aufteilung. Wände, Bodenbeläge und Innentüren entsprechen einem älteren Standard und sollten im Zuge einer Renovierung erneuert werden.

Im Obergeschoss befindet sich derzeit ein separates WC mit Waschbecken. Eine Dusche ist im Keller vorhanden. Ein vollwertiges Badezimmer im Obergeschoss kann im Rahmen der Modernisierung neu geplant und umgesetzt werden.

Das Dachgeschoss ist bereits gedämmt, jedoch noch nicht ausgebaut. Die Folie der Dämmung ist sichtbar. Nach Einbau von zwei zusätzlichen Dachfenstern kann hier weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 2000. Dach, Fassade und Fenster wurden 1991 erneuert.

Der Keller ist teilweise feucht. Ein Angebot zur fachgerechten Abdichtung liegt vor.

Insgesamt bietet das Objekt eine solide bauliche Grundlage mit klar kalkulierbarem Modernisierungsbedarf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad

Lage

Das Haus befindet sich im Vogelviertel von Neubrandenburg – einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Reihenhäusern. Die Umgebung ist ruhig, verkehrsberuhigt und geprägt von kurzen Wegen im Alltag.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Innenstadt von Neubrandenburg ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Bundesstraßen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße, gewachsener Nachbarschaft und guter Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,63 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



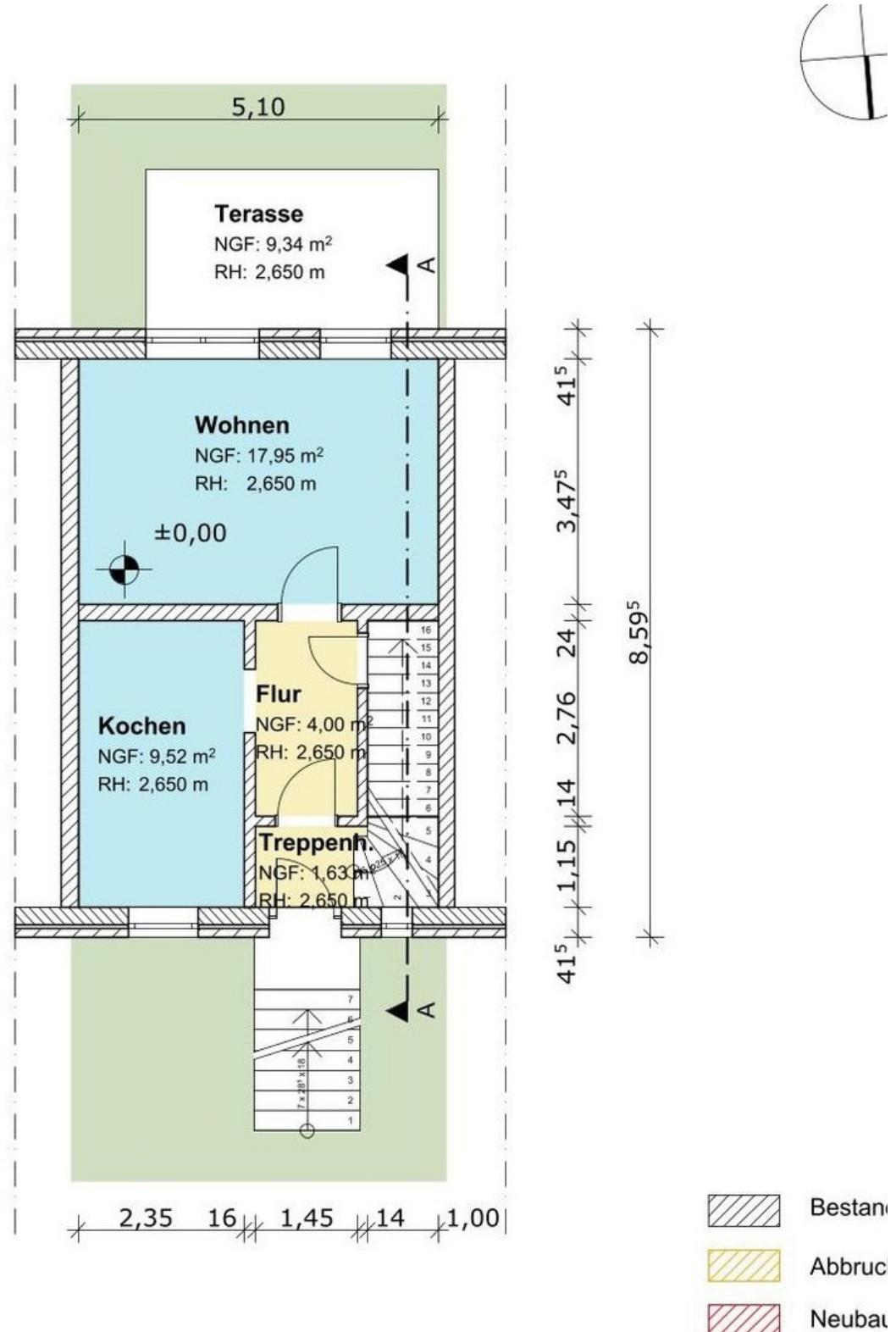
Exposé - Galerie



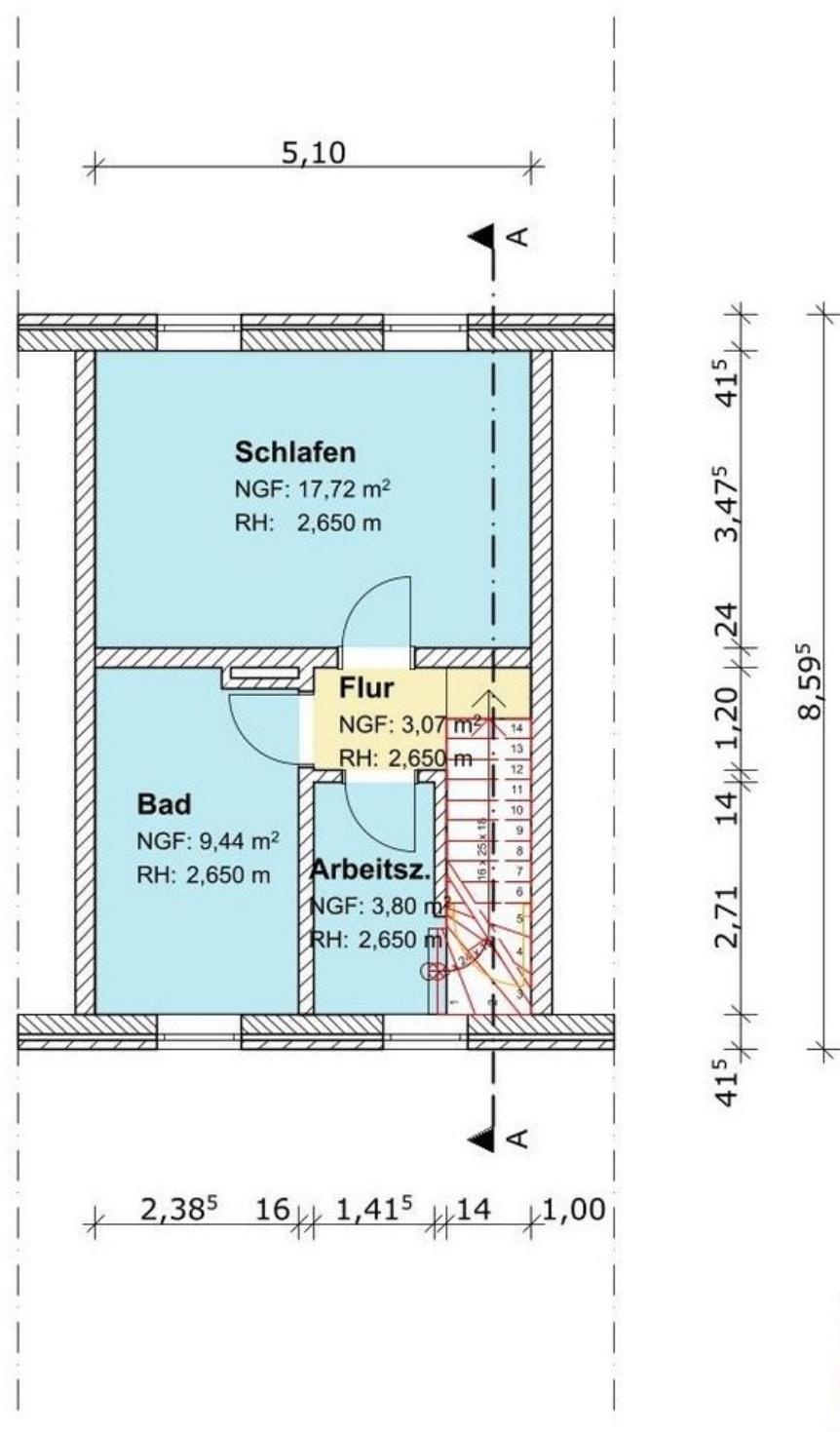
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

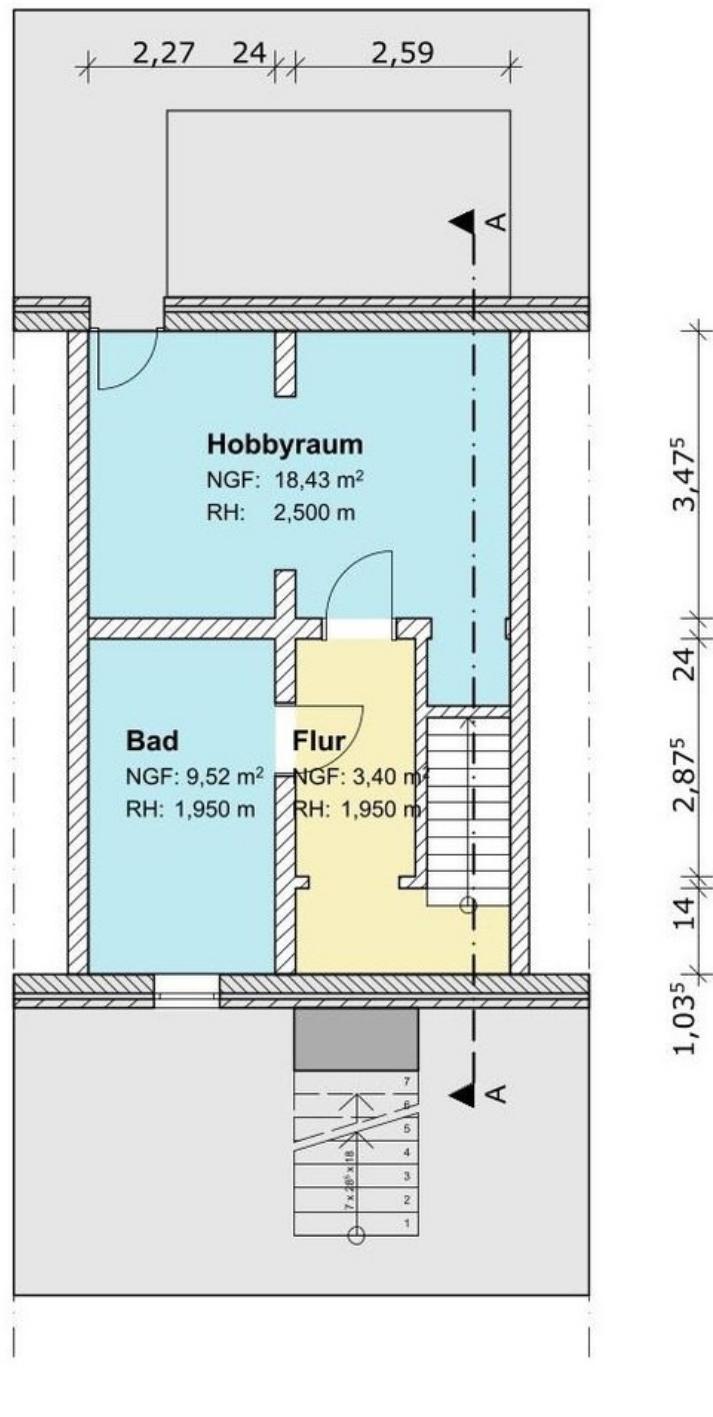


Exposé - Grundrisse



- [Diagonal hatching] Bestar
- [Yellow diagonal hatching] Abbruc
- [Red diagonal hatching] Neuba

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

