

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neukalen

### WASSERGRUNDSTÜCK - BOOTFAHREN BIS ZUR OSTSEE



Objekt-Nr. OM-432890

### Einfamilienhaus

Verkauf: **270.000 €**

Hafenstraße 1  
17154 Neukalen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1880	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	720,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumgrundstück direkt an der Teterower Peene mit ca. 30 m privater Wasserfront.

Bootshaus für Boote bis ca. 6,00m und bis ca. 2,50m Breite geeignet, plus Wohnbereich.

Wenn Sie die Natur lieben, verlassen Sie Ihr Bootshaus mit dem Paddelboot flussaufwärts und können dann Eisvögel, Reiher oder Kormorane erleben.

Wenn Sie Angler sind, angeln Sie vom Grundstück aus, oder verlassen Ihr Bootshaus mit dem Angelboot in Richtung Kummerower See.

Wenn Sie weite Bootsfahrten lieben, verlassen Sie Ihr Bootshaus mit Ihrem möglichen Kajütboot, das in Ihrem Bootshaus liegen könnte. Sie erreichen dann über die Peene die Ostsee. Im Achterwasser an der Boddenseite der Insel Usedom zum Beispiel die Häfen Krummin oder Zinnowitz.

Auch wenn Sie kein Bootfahrer sind, ist diese Immobilie als zukünftiger Altersruhesitz bestens geeignet.

Wohnhaus (nicht unter Denkmalschutz):

Gebaut als Einfamilienhaus für den ersten Hafenmeister der Stadt Neukalen.

Außen weitgehend saniert, im Jahr 2011 neuer Dachstuhl und neue Dacheindeckung.

Innen noch nicht fertiggestellt aber teilweise bewohnt. In diesem Bereich mit einem großen Kachelofen und einem modernen Kaminofen beheizt. Möglichkeit für den Bau

einer Solaranlage für Heizsysteme ist vorhanden. Der Energieausweis liegt vor.

Wohnhausplanung (gesamt ca. 161qm):

Erdgeschoss ca. 99 qm laut beiliegendem Grundriss.

Obergeschoss ca. 62 qm laut beiliegendem Grundriss, als Ferienwohnung geplant. Treppe ist vorhanden, in der Wohnfläche aber nicht gerechnet.

## Ausstattung

Stellplätze für Mobile:

2x PKW im Doppelcarport, 1x Wohnmobilparkplatz, 1x Winterparkplatz für Trailer u. Boot.

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

In der Peenestadt Neukalen, siehe Internet, direkt an der Teterower Peene.

Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxis, Apotheke und Sparkasse sind vorhanden.

Mehrere Vereine und die freiwillige Feuerwehr gibt es ebenfalls.

Rostock, Stralsund, Greifswald oder Rügen sind jeweils in ca. 1 Autostunde zu erreichen.

Bilder zum Ort und der angebotenen Immobilie finden Sie im Internet, hier hat der Fotograf Berthold Brinkmann aus Rostock schöne Bilder im Bereich bertbrink, fotografie I, Luftbilder, Juli 2021 Neukalen, ins Internet gestellt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	672,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Teterower Peene

# Exposé - Galerie



Bootshausausfahrt



Angelplatz

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Ostseite



Wohnhaus Nord-West-Seite

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Südseite



Wohnhaus Westseite

# Exposé - Galerie



Bootshaus



Bootshaus-Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bootshaus-Hafen ca. 6,00x2,50



Doppelcarport

# Exposé - Galerie



Carport-Giebelseite



Carport-Werkstatttraum

# Exposé - Galerie



Uferbereich



Wiese im Garten

# Exposé - Galerie

