

Exposé

Einfamilienhaus in Iassan

Familienglück nahe Hafen – Zuhause mit Garten & Homeoffice. Keine Käuferprovision



Objekt-Nr. OM-458330

Einfamilienhaus

Verkauf: **259.900 €**

Ansprechpartner:
Tom Hübner

17440 Iassan
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.553,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Häuser bieten einfach nur Räume.

Dieses Zuhause schenkt Möglichkeiten.

Nur wenige Gehminuten vom Lassaner Hafen entfernt, entsteht hier ein Lebensmittelpunkt für Familien, die Ruhe, Natur und Freiraum mit modernem Alltag verbinden möchten. Morgens ein Spaziergang am Wasser, nachmittags Arbeiten im Homeoffice und abends Spielen im großen Garten – genau dieses Lebensgefühl macht diese Immobilie besonders.

Auf ca. 123 m² Wohnfläche verteilen sich 6 Zimmer mit viel Potenzial für individuelle Wohnideen. Die vorhandene Aufteilung eignet sich ideal für eine Familie mit zwei Kindern und gleichzeitigem Bedarf an einem separaten Arbeitsbereich. Während oben gemütliche Rückzugsorte entstehen, bleibt unten genügend Platz für gemeinsames Familienleben, Gäste oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders charmant ist die Kombination aus großzügigem Grundstück, gewachsenem Baumbestand und der ruhigen Lage in Lassan. Auf rund 1.553 m² genießen Kinder viel Platz zum Spielen, während Erwachsene Ruhe und Natur direkt vor der eigenen Haustür erleben. Der Garten eröffnet vielfältige Möglichkeiten, vom Familiengarten über Selbstversorgung bis hin zur kleinen Wohlfühlzone mit Terrasse und Feuerstelle.

Der vollunterkellerte Bereich mit ca. 68 m² erweitert den Wohnalltag spürbar und schafft zusätzlichen Raum für Hobbys, Fitness, Werkstatt oder einen perfekt getrennten Stauraum.

Ein echtes Highlight sind die bereits visualisierten Modernisierungsideen im Exposé. Die stilvollen Vorher-Nachher-Darstellungen zeigen eindrucksvoll, wie modern, hell und wohnlich sich die Räume gestalten lassen, und helfen dabei, sich schon heute im zukünftigen Zuhause zu sehen. Vom offenen Essbereich bis zum liebevoll eingerichteten Kinderzimmer entsteht sofort ein Gefühl dafür, welches Potenzial in dieser Immobilie steckt.

Auch das Umfeld passt perfekt zum Wunsch vieler Familien nach mehr Lebensqualität: Der Lassaner Hafen mit seiner maritimen Atmosphäre ist in nur etwa vier Minuten fußläufig erreichbar. Kleine Cafés, Wasserblick und die Nähe zur Natur schaffen eine entspannte Umgebung fernab vom hektischen Stadtleben.

Zusätzlichen Freiraum bieten angrenzende Wiesengrundstücke mit ca. 400 m² und/oder 800 m², die kostengünstig von der Kirchengemeinde angepachtet werden können, ideal für Gartenliebhaber, Tierhaltung oder einfach noch mehr Platz für Familie und Freizeit.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern ankommen.

Ausstattung

Modernisierungen:

- komplette Dachsanierung 2004
- Neueinfassung der Schornsteine 2004
- Dämmung der Decken zum Dachboden hin 2004
- Kunststofffenster, 2-fache Verglasung, 1995
- Elektro 1975
- Heizung 1994

Ausstattung:

- Einbauküche
- Badewanne

- Bad mit Fenster
- Küche mit Fenster
- Dusche in der Waschküche im Keller
- voll unterkellert, ca. 100 m²
- Dachboden ausgebaut
- Garage
- Stallgebäude, welches aktuell als Hühnerstall genutzt wird.

Für zusätzlichen Freiraum bietet sich die Möglichkeit, angrenzende Wiesengrundstücke mit ca. 400 m² und/oder 800 m² kostengünstig von der Kirchengemeinde anzupachten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir haben die Wohnflächen der Immobilie nicht selbst aufgemessen. Die Bauakten aus dem Bauarchiv lagen uns bei Exposé-Erstellung leider nicht vor. Wir konnten daher die Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit, sowie das Vorliegen einer Baugenehmigung nicht prüfen. Wir haben keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen, weshalb wir für diesbezügliche Angaben keine Gewährleistung übernehmen können. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur unter Angabe Ihrer vollständigen Kontakt- und Adressdaten bearbeiten können.

Die Bilder im Exposé wurden digital optimiert und teilweise mithilfe moderner KI-Technologie bearbeitet.

Im Rahmen des Verkaufs dieser Immobilie schließen wir ausdrücklich keinen Maklervertrag mit den Kaufinteressenten ab und sind als alleiniger Interessenvertreter der Verkäuferseite tätig, von der wir auch die Vergütung erhalten. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder durch die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt ausdrücklich kein Maklervertrag zwischen uns und dem Kaufinteressenten zustande.

Gerne nehmen wir uns Zeit für Ihre Fragen und laden Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Vereinbaren Sie einen Termin in unserem Büro. Rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Aber Sie sind sich nicht sicher, welcher Preis der Richtige ist?

Hier ist die Lösung: www.immoverkaufspreis.de! Ihre kostenlose Online-Immobilienwertermittlung!

Rechtlicher Hinweis:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Immobilienliebling GmbH

Krämerstrasse 9

18055 Rostock

Vertreten durch:

Dipl. Ing. (FH) Tom Hübner

Kontakt:

Telefon: 0381-1283590

Telefax: 0381-12835911

E-Mail: info@immobilienliebling.de

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

Dipl. Ing. (FH) Tom Hübner

Hinweis auf EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse finden sie oben im Impressum.

Quelle: <https://www.e-recht24.de>

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Rostock

Registernummer: HRB 13066

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE 297550960

Aufsichtsbehörde:

Hansestadt Rostock Stadtamt

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Hansestadt Rostock, Stadtamt, Abt. Gewerbe-angelegenheiten, Charles-Darwin-Ring 6, 18059 Rostock

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung:

Name und Sitz der Gesellschaft:

ERGO Versicherungsgruppe AG

Victoriaplatz 2

40477 Düsseldorf

Lage

Lassan begeistert mit einer Kombination, die heute selten geworden ist: ruhiges Wohnen am Wasser, kurze Wege im Alltag und ein naturnahes Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Nur etwa vier Gehminuten vom idyllischen Hafen entfernt genießen Sie hier maritimes Flair direkt vor der Haustür. Spaziergänge entlang des Peenestroms, ein Kaffee am Wasser oder entspannte Sommerabende am kleinen Yachthafen machen den besonderen Charakter des Ortes spürbar.

Gerade für Familien überzeugt die Lage durch ihre Alltagstauglichkeit. Grundschule, Kindergarten, Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten und ein Discounter befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. Dadurch entstehen kurze Wege und mehr Zeit für die wichtigen Dinge des Familienlebens.

Die Umgebung lädt gleichzeitig zu einem aktiven Leben im Grünen ein: Radfahren, Wassersport, Spaziergänge oder Ausflüge auf die Insel Usedom gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Die bekannten Ostseestrände Usedom sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und machen spontane Strandtage jederzeit möglich.

Lassan verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre, ideal für Menschen, die Ruhe suchen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Rückansicht jetzt



Rückansicht nachher

Exposé - Galerie



Hühnerstall



Zugang Hühner Auslauf

Exposé - Galerie



Nebenglass mit Garage



Zufahrt

Exposé - Galerie



Mögliche Pachtfläche



Obstbestand

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 04.02.2036

Registriernummer: MV-2026-006198589

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED] 17440 Lissan		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1975		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	1994		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	180 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 05.02.2026
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

