

Exposé

Bungalow in Velgast OT Altenhagen

**Wohn-und Geschäftshaus 850m²saniert + 3088m²
Grundstück Mischgebiet**



Objekt-Nr. OM-462301

Bungalow

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Hiltraut Stoehr

Parkstraße 2
18469 Velgast OT Altenhagen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.088,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	310,00 m ²	Garagen	20
Nutzfläche	850,00 m ²	Stellplätze	15
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus:

einer großen WOHNEINHEIT 168 m²

einem Multifunktions ABSTELLRAUM mit el. Tor 91 m²,

einer BÜROEINHEIT mit Gewerbe Duschbad (Nutzung auch als 2 Zimmerwohnung-Hausmeister, Pflegekraft....)51 m²

und einer massiven HALLE 540 m² mit Rolltor und 3 Zugängen. Die Halle kann teilweise durch Fußbodenheizung (vorbereitet) über die vorhandene Wärmepumpe mit beheizt werden. Die Wärmepumpe ist mit dieser Reserve dimensioniert.

Die Halle ist massiv gebaut mit belastbarem Betonfußboden. Keine Fenster nur Oberlichter auch (3-fach verglast) zur Grundbeleuchtung. Gut beleuchtet durch LED Leuchtstoffröhren. Durch Versorgungskanäle in der gesamten Halle ist eine flexible Nutzung möglich. Natürliche Be- und Entlüftung der gesamten Halle vorhanden.

Ausstattung

Das GEBÄUDE ist ca. 1968 errichtet.

Um 2000 erfolgte der WOHNHAUSANBAU

Von 2020 bis 2022 wurde das gesamte Gebäude modernisiert und saniert.

Der BÜROTRAKT hat ein neues Dach bekommen mit großer überdachter Terrasse. Die Außenwände wurden z.T. neu aufgebaut mit gedämmter Fassade und 3- fach verglasten Fenstern. Da der Bürotrakt noch keine Nutzungszuweisung hat, ist dieser noch flexibel im Ausbau.

Ab 2020 wurde das Gebäude ENERGETISCH saniert.

Es wurden 3- fach verglaste Fenster eingebaut. Mit Außenjalousien.

Eine Luft/ Wasser WÄRMEPUMPE von Brötje mit Leistungsreserve zur teilweisen Hallenbeheizung wurde eingebaut.

Alle beheizten Räume sind mit einer FUSSBODENHEIZUNG ausgestattet, mit Raumtemperaturreglern für jeden Raum.

Weiterhin wurde die Beleuchtung komplett mit LED Paneelen und Leuchtkörpern ausgestattet. Funkschalter sind für die Schaltung der Beleuchtung im Einsatz.

Die offene Wohn-Küche wurde mit neuen Geräten ausgestattet.

Die Fassade im Wohnbereich ist mit Wärmeverbundplatten zusätzlich gedämmt und verputzt.

Das Gebäude ist energetisch in einem top Zustand. Im tiefen Winter sind die gewünschten Raumtemperaturen mit einer Vorlauftemperatur von unter 40°C erreichbar. Bester Wirkungsgrad für die Wärmepumpe!

Der 1000 l Pufferspeicher ist für eine Warmwasserbereitung ausgelegt, die wegen des geringen Warmwasserbedarfs der jetzigen Nutzung nicht angeschlossen ist. (Verhinderung Verkeimung)

Der Energieausweis von 2013 ist noch mit der Beheizung des Gebäudes und der Warmwasserbereitung über eine Ölheizung erstellt mit einem Endenergieverbrauch von 68,7 kWh/m² a einschließlich der Warmwasserbereitung. Durch den Einbau der Wärmepumpe 2020 erreichen wir jetzt eine A+ Bewertung.(ohne Warmwasserbereitung über die Wärmepumpe)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Sie können direkt einziehen. Ausbaumöglichkeiten sind in der Zeichnung erfasst.

Der GARTEN ist parkartig mit vielen verschiedenen Obstbäumen, einem großen Walnussbaum, einem schönen Ginkgo Baum und einer großen Magnolie bepflanzt. Alles mit Rasen und Natursteinen angelegt.

Parkplätze sind rechts und links der Halle nutzbar.

Das Gebiet um Altenhagen ist touristisch interessant durch die Ostseenähe und wegen der tollen Natur.

Ein Einbau / Umbau zu Ferienwohnungen ist möglich. Die Wohnküche ist auch als Konferenzraum zu dem Bürotrakt zuzuordnen.

Leider sind aktuelle Bilder in meiner Datei nicht auffindbar... folgen bald

Lage

Das Objekt liegt im MISCHEGEBIET in Altenhagen und ist Wohngebiet, Gewerbegebiet und auch landwirtschaftlich nutzbar. Das angrenzende Neubaugebiet hat 2025 eine neue Straße bekommen. Auch die Parkstraße, die am Grundstück liegt, ist 2025 neu erstellt.

Sehr schönes naturbelassenes Umfeld mit Schlossgarten, Schlosspark, Schlossteich und sehr schönem Wanderweg an der Barthe direkt hinter dem Grundstück. Naturaussichtsturm in der Nähe - zur Kranichbeobachtung gut besucht. Viele Vögel und Wild können sich hier noch entfalten.

Durch die klare Luft ist ein eindrucksvoller Sternenhimmel beobachtbar.

In Starkow (ca.2 km) sind im "Backstein Geist und Garten" regelmäßig Veranstaltungen.

Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück an der Straße. (z.Zt. nur eingeschränkt)

VELGAST bietet einen ICE Bahnhof (3-4 km) und Grundversorgung mit Supermarkt, Schulen, Ärzten....

Stralsund und die B 105 und die A20 sind gut erreichbar.

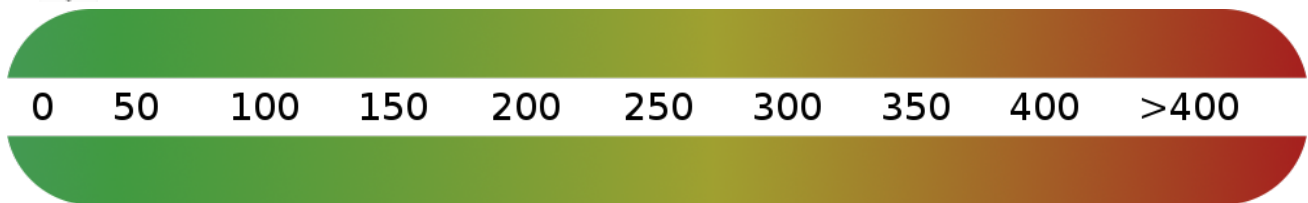
Die OSTSEE und der Bodden sind gut erreichbar. Der Hafen von Barth in ca. 10 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	26,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnbereich aus Gartenansicht

Exposé - Galerie



Parkstraße im Bau



Halle mit Hallenrolltor el.

Exposé - Galerie



Halleneingang mit Oberlicht



Bürotrakt, Halle, neue Straße

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnküche mit Tür Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Eingang mit Wohnküche

Exposé - Galerie



Eingang mit Wärmepumpe links



hintere Zufahrt

Exposé - Galerie



neue Hausanschlüsse



Abstellraum mit el. Tor

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Süd

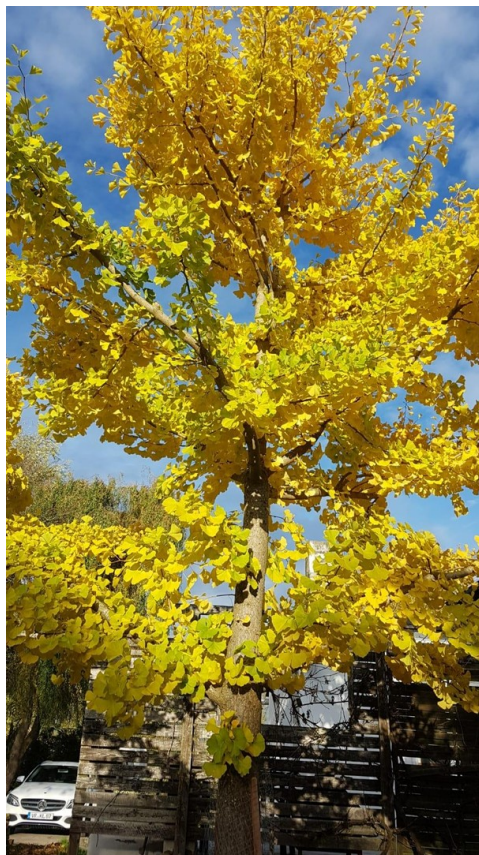


Garten

Exposé - Galerie



Garten mit Wohnhaus West



Ginkgo im Herbst

Exposé - Galerie



Am Lehmberg Straßenansicht



Pufferspeicher 1000 Liter



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Fußbodenheizung

Exposé - Grundrisse



Landkreis Nordvorpommern
und Hansestadt Stralsund
Fachgebiet Kataster und Vermessung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemarkung: 132601 / Altenhagen

Flur: 1

Maßstab dieses Auszugs:

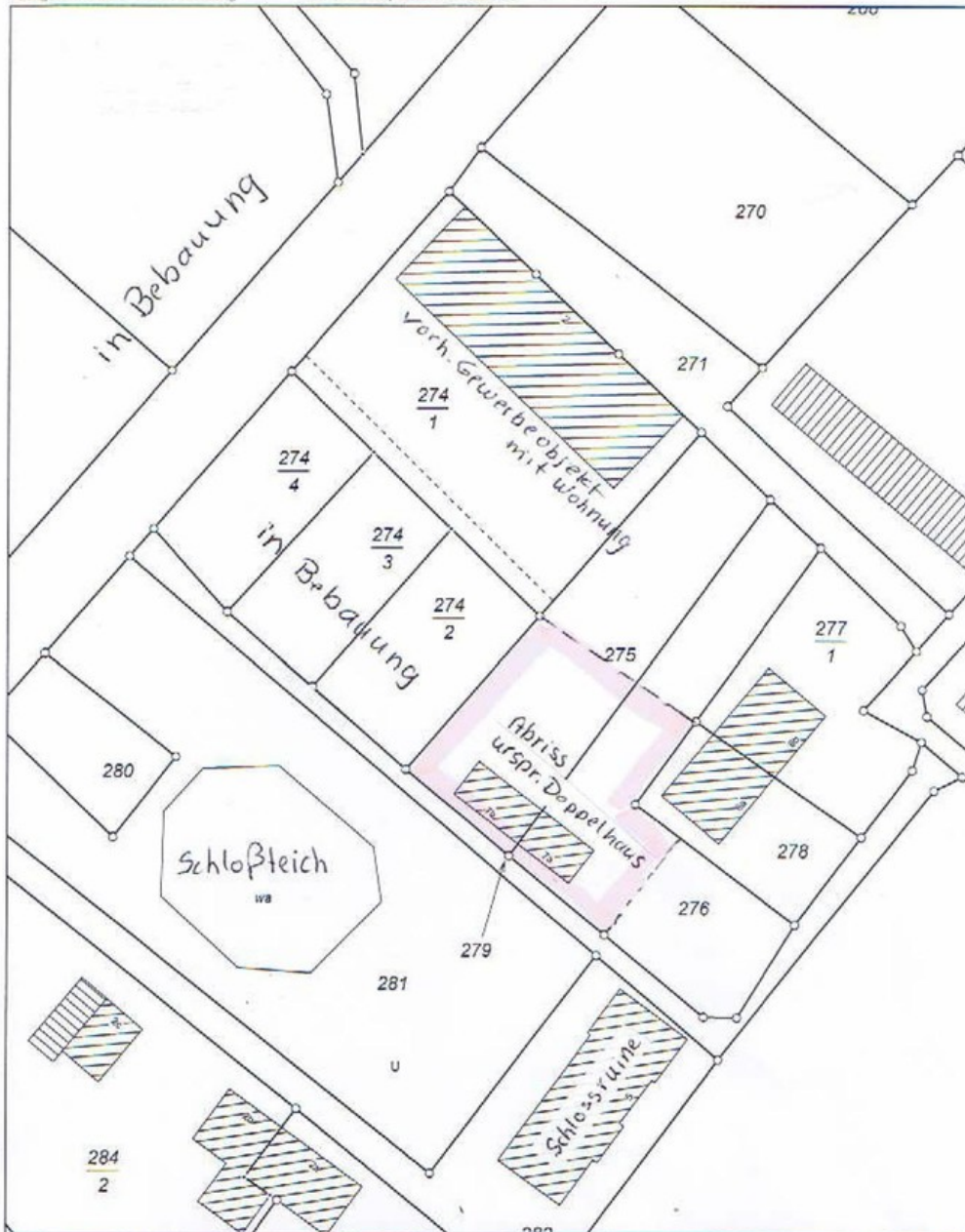
1:1000

Ursprungsmaßstab der analogen Flurkarte:

1:5000

Stralsund, den 01.06.2006

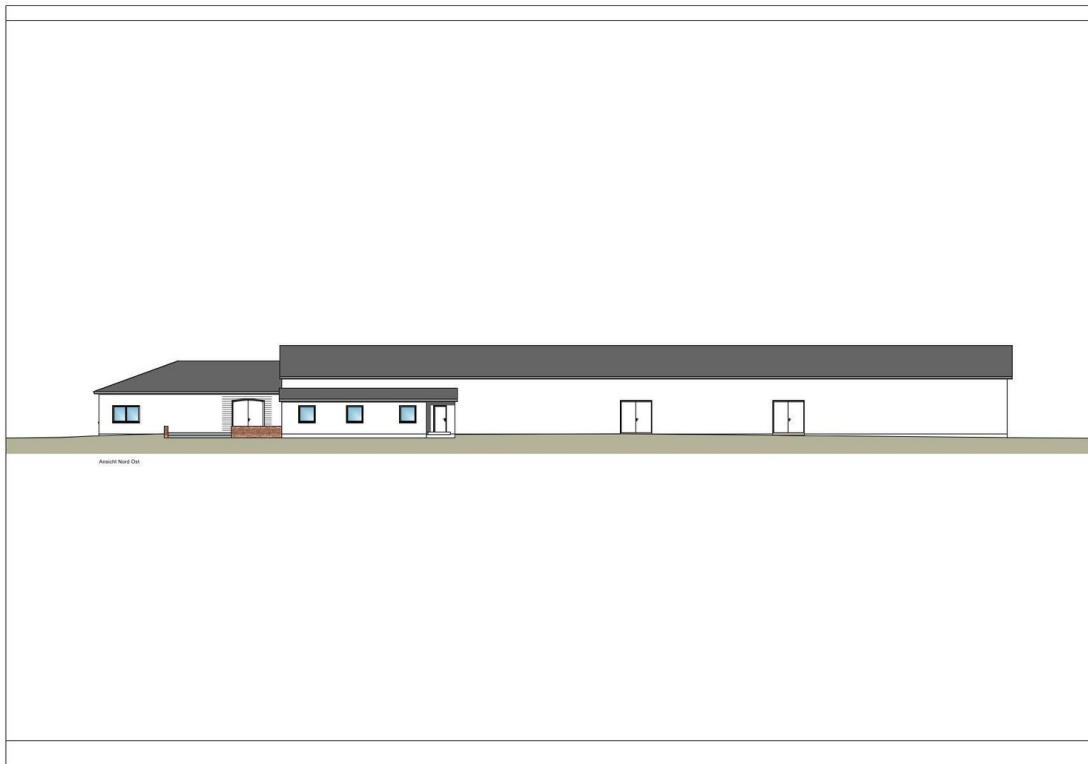
alte Pläne!



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 8 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVBl. M. V. S. 524)). Die Darstellungen sind in Teilbereichen aus dem Ursprungsdatensatz abgeleitet und können daher Ungenauigkeiten aufweisen. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.
Der Gebäudebestand und die Nutzungsarten wurden örtlich nicht geprüft. Bei den grau dargestellten Gebäuden (DU = Erfassung aus Luftbildern, Dachüberstand nicht zurückgesetzt) handelt es sich um Gebäude, die nicht im Rahmen einer Liegenschaftsvermessung erfasst wurden und nicht die erforderliche Genauigkeit besitzen. Für diese Gebäude bleibt die gegebenenfalls bestehende Einmessungspflicht nach § 14 Abs. 3 VermKatG unberührt.

Lageplan

Exposé - Grundrisse

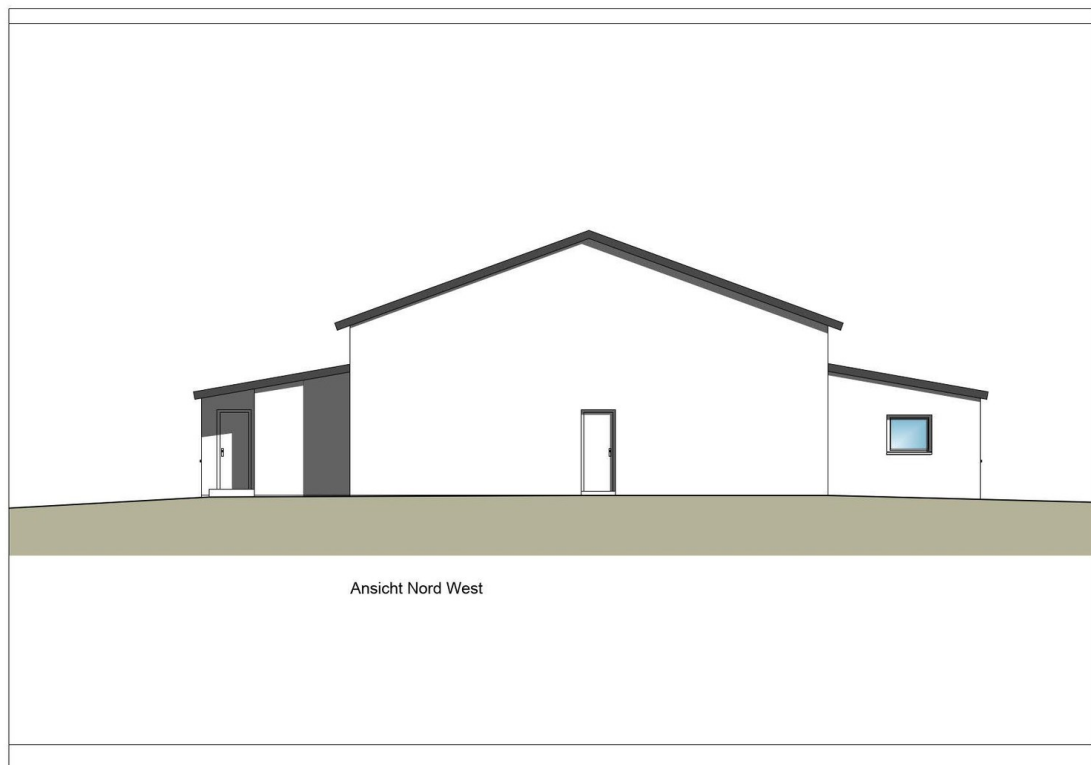


Ostansicht



Wohntrakt, Eingang, Bürotrakt

Exposé - Grundrisse



Nordansicht Halle