

Wohnen mit Urlaubsfeeling

Freistehendes Haus in Strandnähe mit großem Garten und Carport



Freester Straße 11 17509 Lubmin

Fläche	Ca. 290 m ²
Anzahl Räume	9 plus Funktionsräume
Grundstücksgröße	1.361 m ²
Baujahr	1993, modernisiert 2010/11

Kaufpreis: 749.000€ (provisionsfrei, von privat)

Kontakt: siehe Seite 18



Eingangsbereich



Strand und Seebrücke

Lagebeschreibung



Karte: Open Database License (ODbL)

Lage

Leben, wo andere Urlaub machen! Das Haus liegt ruhig und dennoch zentral am Rande des Ortszentrums von Lubmin. Der idyllische familienfreundliche Sandstrand mit Seebücke ist nur 500 m entfernt. Der nahe Kiefernwald lädt Sie zu erholsamen Spaziergängen zur örtlichen Marina ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Netto und Bäckereien sowie die Schule und KiTa sind fußläufig erreichbar. Lubmin bietet eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung mit mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen, weiteren Gesundheitsangeboten sowie einer Apotheke.

Als Seebad zwischen Rügen und Usedom begeistert Lubmin mit einem kilometerlangen Sandstrand und dem Waldgebiet „Lubminer Heide“. Die Universitätsstadt Greifswald ist nur 20 km entfernt und bietet kulturelle Highlights sowie Fachärzte und Kliniken. Südöstlich liegt Wolgast, das Tor zur Insel Usedom.

Entfernungen

Supermarkt, Bäcker	Ca. 300 m
Schule	Ca. 200 m
KiTa	Ca. 600 m
Medizinische Versorgung	Ca. 600 m
Bushaltestelle	Ca. 300 m
Autobahn (A20)	Ca. 40 km
Bahnhof (Greifswald)	Ca. 20 km



Gebäudefront mit Stellplätzen und bequemen Zugang



Vorgarten



Großer Garten, Carport und Schuppen



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Das Haus im modernen Bungalowstil liegt ruhig und dennoch zentral am Rande des Ortszentrums von Lubmin, nur 500 Meter vom feinen Sandstrand entfernt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und das Seebadzentrum sowie Arztpraxen sind problemlos fußläufig erreichbar.

Dort leben, wo andere Urlaub machen

Das Erdgeschoss bietet auf 220 m² mit sieben großzügigen einladenden Räumen viele Möglichkeiten sich individuell und gemütlich einzurichten. In den ruhigen und hellen Zimmern mit ansprechendem Parkettboden lässt es sich behaglich schlafen und wohnen. Das Erdgeschoss ist weitgehend barrierefrei eingerichtet. Neben einem behindertengerechten WC finden Sie hier ein zusätzliches Gäste WC

Ein Zimmer im Erdgeschoss verfügt über einen Kaminzug. Für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit können Sie hier einen Ofen anschließen.

Zusätzlichen Platz bieten 70m² im sanierten Untergeschoss. Der zentrale gut belichtete Raum eignet sich ideal als Hobbyraum oder Gästebereich. Ein Bad mit Dusche und WC ist vorhanden. Auch ein Küchenanschluss ist vorhanden, so dass Sie die hier vorhandene Teeküche problemlos nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Ebenfalls im Untergeschoss untergebracht ist der Heizraum mit einer modernen Gasheizung von 2016.

Dank Glasfaser - Anschluss haben Sie jederzeit verlässlich schnelles Internet und können problemlos im Home Office arbeiten.

Das Untergeschoss sowie ein Dachboden bieten viel Lagerraum. Ein Carport und ein Gartenschuppen sowie mehrere private Stellplätze und Fahrradständer ergänzen das Anwesen.

Den großen Garten mit gewachsenem Baumbestand in geschützter ruhiger Südlage betreten Sie von der überdachten und gepflasterten Terrasse.

Kurzum, Ihr perfekter Wohngenuss drinnen wie draußen!

Ein Haus – viele Möglichkeiten

Ihr neues Zuhause wurde 1993 ursprünglich als Pfarrhaus errichtet und 2011 umfassend modernisiert. Das Haus wurde bis vor Kurzem als Arztpraxis genutzt. Es steht nun mietfrei zur Verfügung und kann erneut zum Wohnen genutzt werden. Dank der attraktiven touristischen Lage im Seebad Lubmin eignet sich das Haus auch zur wertbeständigen Vermietung.

Ausstattungs - Beschreibung

- Ruhige und zentrale Lage
- Glasfaseranschluss (2022)

Erdgeschoss:

- 7 helle Zimmer und Funktionsflächen
- Behindertengerechtes WC und Gäste - WC
- Fußboden: Parkett, Fliesen, ein Raum Linoleum
- Fenster: Holz, isolierverglast
- Kaminzug für Ofenanschluss vorhanden
- Zugang zu Terrasse und Garten
- Decke über EG 2011 neu gedämmt

Untergeschoss:

- Ansprechender gut belichteter Raum auf der Südseite
- Dusche und WC, Küchenanschluss (Teeküche)
- Funktions- und Lagerräume mit viel Fläche
- Fußboden: Fliesen
- Fenster: Kunststoff, isolierverglast
- Heizung: Erdgas, erneuert 2016
- Einbruch - und Brandmeldeanlage, Pumpensicherheitstechnik

Dachboden:

- Geräumige Lagerfläche
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Sonstiges:

- Großer Garten (ca. 1.100 m²) mit gewachsenem ortstypischen Baumbestand
- Gemütliche überdachte Terrasse (gepflastert)
- Carport und diverse Stellplätze
- Gartenschuppen



Rückfront mit Terrasse



Carport (links) und Schuppen



Raum 1.12 (siehe Grundrisse S. 15) – Ihr zukünftiges großzügiges Wohnzimmer?



Raum 1.13 – hier können Sie Ihre helle und geräumige Küche planen!



Ein ruhiger und sonniger Wohnraum mit Zugang zur Terrasse (Raum 1.2)



Hier (Raum 1.3) fühlen sich bald Ihre Kinder wohl!



Dieser große Raum (1.14) könnte eine Einliegerwohnung werden



Der zur Straße gelegene Raum 1.10 ist ideal für Ihr Büro



Raum 1.8 / 1.9 – hier entsteht Ihr Bad mit Ankleide



Behindertengerechtes Bad im Erdgeschoss, neben dem Eingang



Gäste - WC



Hell, freundlich, Südseite! Raum 0.2 im Kellergeschoss



Vorraum zu Dusche und WC



WC (die Dusche befindet sich gegenüber in diesem Raum)

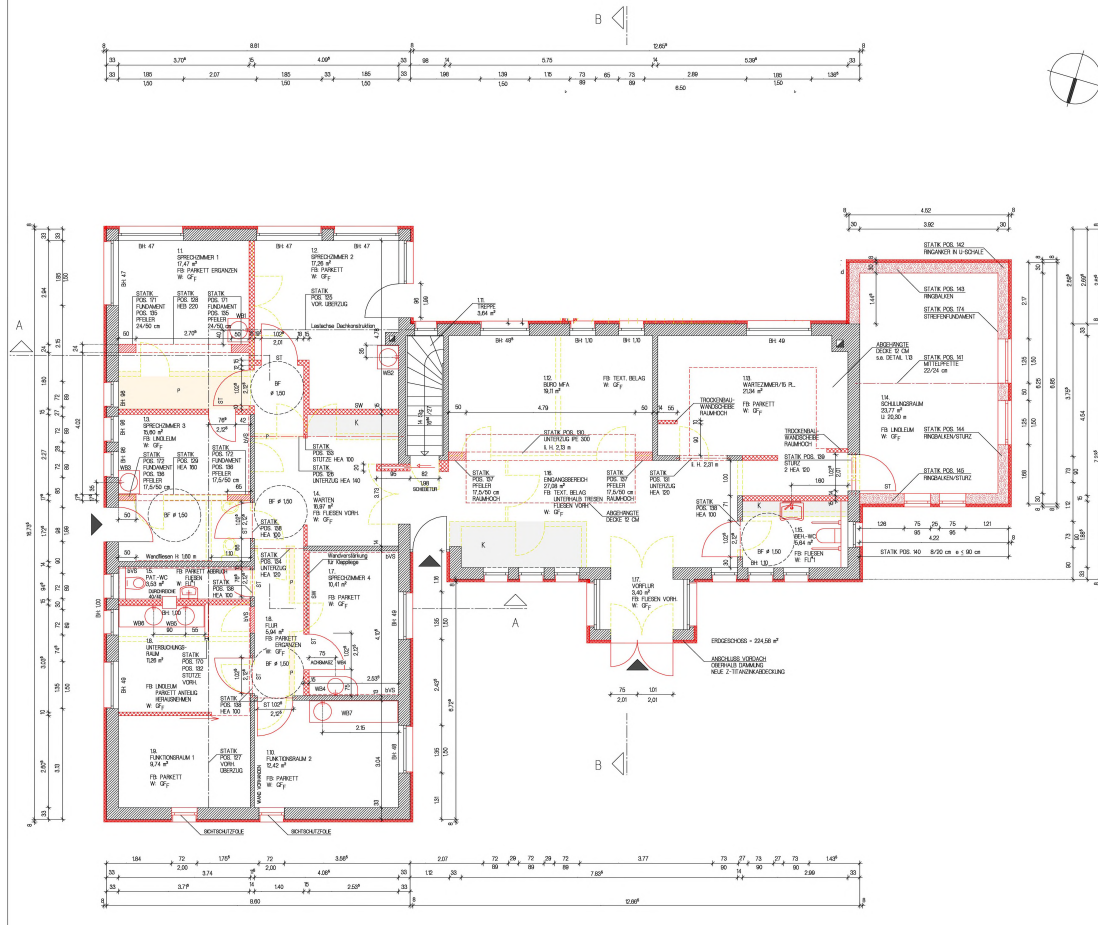


Die praktische kleine Teeküche

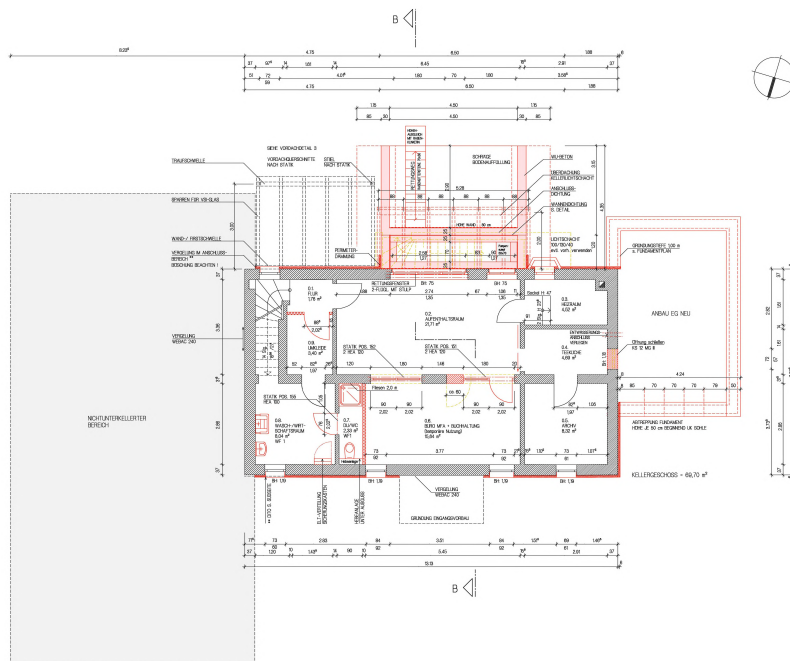


Moderne Heizung (Erdgas), erneuert 2016

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss (Umbauplanung 2010/11)



Grundriss Teilkeller (aus Umbauplanung 2010/11)

Daten im Überblick

Eckdaten

Immobilienart	Teilunterkellertes Bungalow
Adresse	<i>Freester Straße 11 17509 Lubmin</i>

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	749.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Sofort, mietfrei
Bisherige Nutzung	Arztpraxis

Flächen & Zimmer

Erdgeschossfläche	Ca. 220 m ²
Kellergeschossfläche	Ca. 70 m ²
Zimmer Erdgeschoss	7 in derzeit. Nutzung
Räume Kellergeschoss	2 plus Funktionsräume

Bauweise

Baujahr	1993, modernisiert 2010/11
Bauweise	Massiv (1993)
Fassade	Wärmedämmung, Putz (2011)
Dachform	Pulldach, teilw. versetztes Pulldach
Dacheindeckung	Betondachsteine mit Pappdoken (1993)
Fenster	Isolierverglasung (1993 / 2011)
Deckenhöhe (durchschnittlich)	EG ca. 2,46 m, KG ca. 2,35 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Teilkeller
Anzahl Stellplätze	6 Außenstellplätze 1 Carport Stellplatz 4 Hofstellplätze
Elektroinstallation	3-adrig, teilw. erneuert 2011, Sicherungskasten 2011 komplett neu
FI - Schalter	Vorhanden
Datenkabel	Vom Serverraum (KG) in fast alle Räume im EG und einen Raum im KG

Erschließung

Gas	Erdgas
Strom	Hausanschluss
Wasser	Hausanschluss
Abwasser	Pumpwerk mit Druckleitung über Nachbargrundstück, Leitungsrecht
Regenwasser	Versickerung auf Nachbargrundstücken, Leitungsrechte
Drainagepumpenanlage	Versickerung in Rigole

Haus- und Sicherheitstechnik

Baujahr Heizung	2016, Gas
Heizungsart	Heizkörper
Be- und Entlüftung	Anlage mit Wärmerückgewinnung
Einbruch- und Brandmeldeanlage	im KG, aufschaltbar auf Telefon

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	ca. 12 m ² , gepflastert und überdacht
Kamin/Ofen	In einem Raum ist ein Kaminzug vorhanden

Internet & Fernsehen

Glasfaseranschluss	Vorhanden
Internetgeschwindigkeit (Glasfaser)	Bis zu 1 Gbit/s (Download) 100 Mbit/s (Upload)

Flurstück & Grundbuch

Flurstücksnummern	609/3 611/4 612/11 612/12 612/13
Gemarkung	Lubmin
Grundbuch - Blatt - Nr.	20003 von Lubmin
Belastungen	Keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	keine Baulasten Altlasten nicht bekannt

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr
Umbau und energetische Verbesserung Heizung	2010/2011 2016

Nebenkostenaufstellung

(unverbindlich, aus Abrechnung 2023, damalige Nutzung: Arztpraxis!)

Nebenkosten gesamt/Monat	Ca. 756 €
Heizkosten/Monat	Ca. 270 €
Stromkosten/Monat	Ca. 275 €
Wasserkosten/Monat	Ca. 35 €
Grundsteuer	Ca. 67 €
Versicherung/Monat	Ca. 75 €
Müllgebühren	Ca. 30 €
Straßenreinigung	bisher keine örtlichen Gebühren
Pacht (Teilfläche Stellplätze)	Ca. 4 €

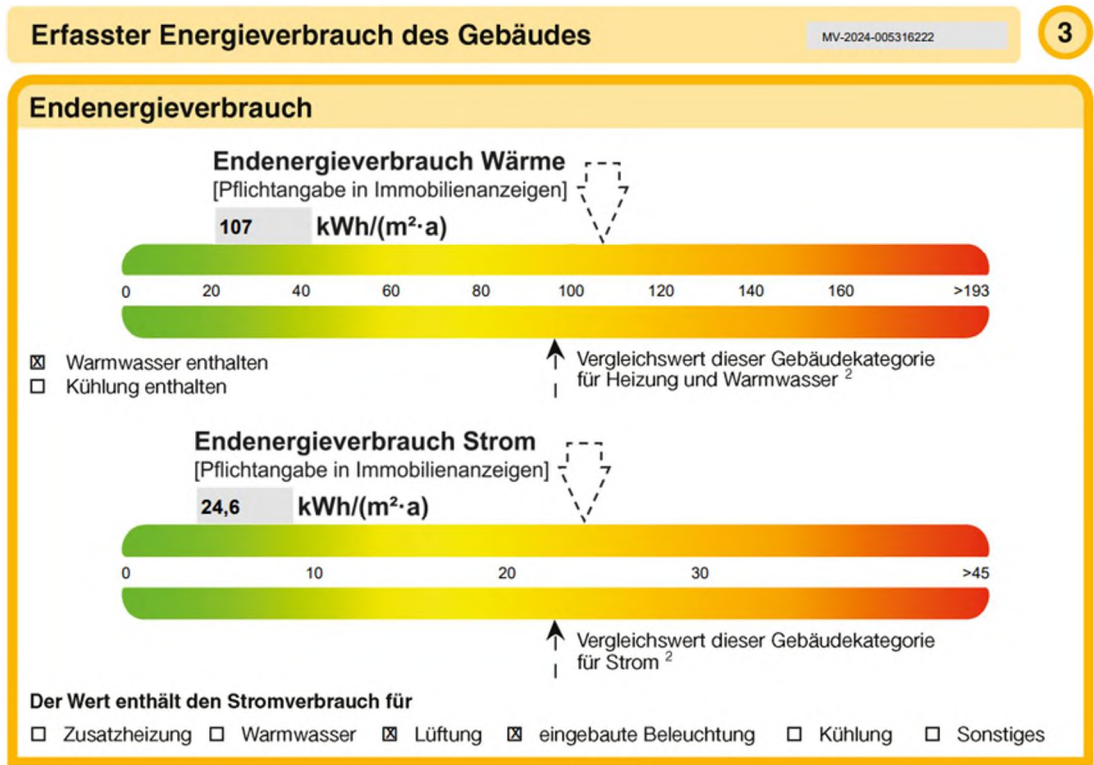
Zzgl. u.a. Internet, Telefon sowie Wartungskosten für Haus- und Sicherheitstechnik

Bau- und Renovierungsbedarf

Fassadenanstrich	
------------------	--

Energieausweis

Auszug aus Energieausweis (12.09.2024) für Nichtwohngebäude gemäß GEG vom 16.10.2023



Energieausweis - Art	Verbrauchsausweis (Hinweis: damalige Nutzung: Arztpraxis!)
Energieausweis gültig bis	11.09.2034
End - Energieverbrauch Wärme	107 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H
End - Energieverbrauch Strom	24,6 kWh/(m²·a)

Kontakt & Besichtigungstermin

Link zum Besichtigungstermin
(Formular zur Kontaktaufnahme)

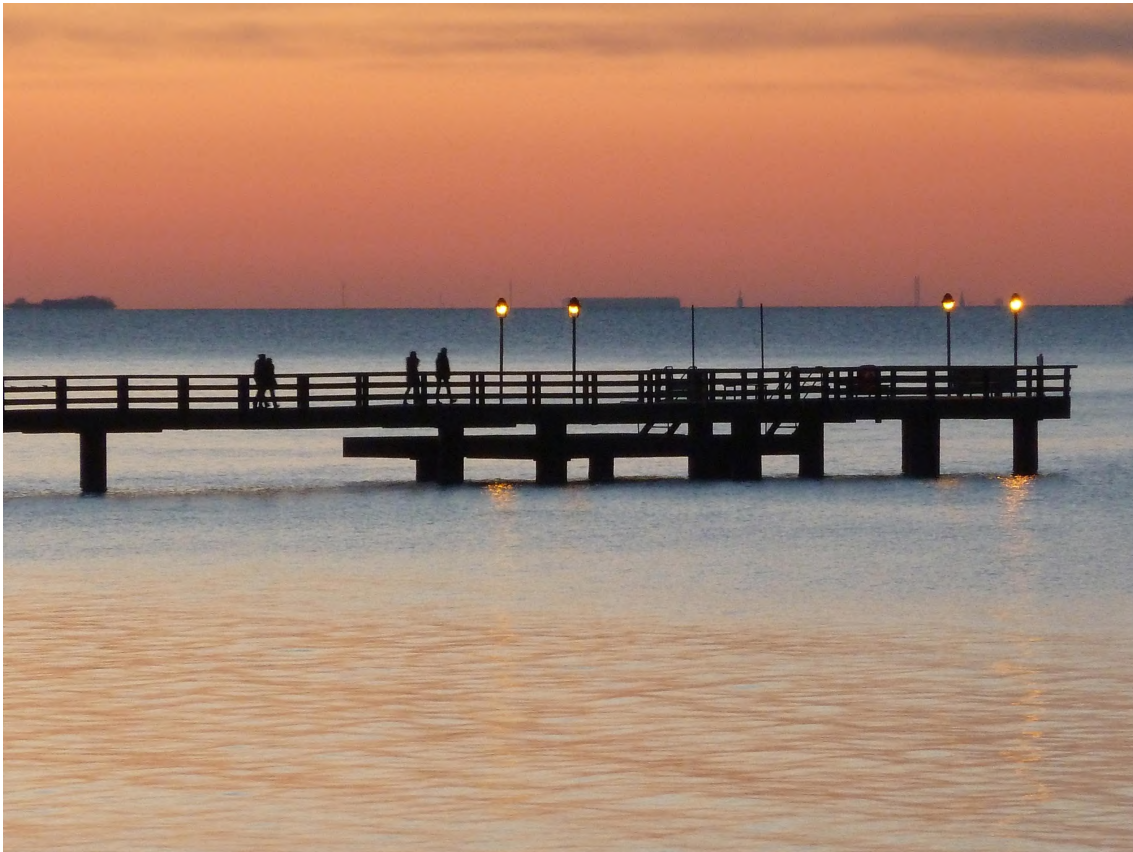
<https://bit.ly/freester11>



Weitere Objektunterlagen

Bei konkretem Interesse am Erwerb der Immobilie werden nach Objektbesichtigung weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis
- Lageplan
- Lagepläne mit Entwässerungsleitungen (SW, RW, Rigole)
- Grundrisse EG und KG und Schnitt (2011er Umbau - Planung)
- Flächenermittlung (wie vor)
- Grundbuchauszug
- Auszug aus Bodenrichtwertkarte
- Auszug Baulastenverzeichnis
- Grunddienstbarkeiten für Nachbargrundstücke (Leitungsrechte)
- Pachtvertrag mit Kommune für Seitenstreifen des Straßengrundstücks



Bis bald in Lubmin!