



Viel Haus für die ganze Familie

Frisch renoviertes Einfamilienhaus mit Garten,
Doppelgarage und Terrasse

Zehdenicker Straße 39 · 17033 Neubrandenburg



OBJEKTART

Einfamilienhaus



WOHNFLÄCHE

ca. 165 m²



GRUNDSTÜCK

718 m²



ZIMMER

5



BAUJAHR

2002



KAUFPREIS

435.000 €

- **Frisch renoviert:** Innenräume überarbeitet, alle Bodenbeläge erneuert – einziehen, ohne noch einmal anzufangen.
- **Hell und offen:** bodentiefe Fenster im Wohnbereich, Küche zum Wohnraum hin geöffnet, Essplatz dazwischen.
- **Neue Technik:** Heizungsanlage 2023 erneuert, Energieeffizienzklasse B, Photovoltaik auf dem Dach.
- **718 m² Grundstück:** Garten nach Süden hinter hoher Hecke, Doppelgarage mit Abstellraum, zwei Stellplätze davor.
- **Alles zu Fuß:** Kita in 110 m, Grundschule und Gesamtschule mit Oberstufe in gut 600 m, Supermarkt in 350 m, Bushaltestelle in 210 m.

Objektbeschreibung

Ein verlinkertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002, gebaut für eine Familie und heute in einem Zustand, der das auch bleibt: Die Innenräume sind frisch renoviert, sämtliche Bodenbeläge wurden erneuert. Auf rund 165 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer – genug für vier bis fünf Personen, und mit dem separaten Büro auch für alle, die von zu Hause aus arbeiten.

Im Erdgeschoss liegt der Wohnbereich: ein großzügiges Wohnzimmer, zu dem sich die Küche über einen breiten Durchgang öffnet, mit Essplatz dazwischen. Bodentiefe Fenster holen das Licht herein und führen auf die Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite zieht. Über dem Wohnzimmer spannt sich eine hochwertige Plameco-Decke mit integriertem Lichtsystem – kein nachträglich montierter Strahler, sondern eine durchgehend saubere Fläche. Dazu auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss teilt sich in Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und das Vollbad mit Dusche und Eckbadewanne. Das Grundstück misst 718 m², der Garten liegt nach Süden hinter einer hohen Hecke. Was das Haus von vergleichbaren unterscheidet, steht daneben: die Doppelgarage mit direkt angeschlossenem Abstellraum, zusammen rund 40 m². Lagerfläche, die man in einem Neubau dieser Größe selten findet und die den Wohnräumen die Kisten erspart. Zwei weitere Stellplätze liegen vor der Garage.

Ausstattung

- Baujahr 2002, komplett verlinkerte Fassade
- Innenräume frisch renoviert, alle Bodenbeläge erneuert
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Plameco-Decke mit integriertem Lichtsystem
- Küche zum Wohnbereich hin geöffnet, mit Essplatz
- Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro im Dachgeschoss
- Weiteres Zimmer im Erdgeschoss
- Vollbad mit Dusche und Eckbadewanne
- Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Gasheizung, Baujahr 2023 laut Energieausweis
- Photovoltaikanlage auf dem Dach, ca. 1,8 kWp
- Energieausweis liegt vor: Verbrauchsausweis, Klasse B, 50,38 kWh/(m²·a), Erdgas
- Terrasse über die gesamte Hausbreite
- Doppelgarage mit Abstellraum, zusammen ca. 40 m²
- Zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- Grundstück 718 m² (Flurstücke 148/170 mit 684 m² und 356 mit 34 m²)
- Grundbuch ohne Dienstbarkeiten – keine Wege-, Leitungs- oder Wohnrechte in Abteilung II
- Altlasten Auskunft des LUNG M-V vom 10.09.2026 liegt vor – kein Eintrag im Altlastenkataster

Objektdaten

GEBÄUDE

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2002
Wohnfläche	ca. 165 m²
Grundstück	718 m² (Flurstücke 148/170 und 356)
Zimmer	5
Stellplätze	Doppelgarage und zwei Stellplätze

ENERGIEAUSWEIS

Art des Ausweises	Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	50,38 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch	55,42 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B
Wesentlicher Energieträger	Erdgas (Heizung und Warmwasser)
Erneuerbare Energien	Photovoltaik, Verwendung: Strom
Baujahr Heizung	2023
Treibhausgasemissionen	14,51 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)
Registriernummer	MV-2026-006619292
Gültig bis	10.09.2036

PREIS

Kaufpreis	435.000 €
Käuferprovision	keine – Verkauf durch den Eigentümer

Lage & Infrastruktur

Die Südstadt ist eine gewachsene Wohnlage im Süden Neubrandenburgs, und das Haus steht an ihrer ruhigen Seite: Ecke Zehdenicker Straße und Am Blumenborn, Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft, der Garten hinter einer hohen Hecke. Wer hier mit Kindern einzieht, legt die wichtigen Wege zu Fuß zurück. Die Kita Windmühle liegt 110 Meter entfernt, die Grundschule Süd rund 600 Meter, und die Integrierte Gesamtschule „Vier Tore“ mit gymnasialer Oberstufe ist mit 630 Metern kaum weiter – von der Krippe bis zum Abitur ohne Schulweg über eine Hauptstraße.

Für den Alltag reichen ebenfalls ein paar Minuten: REWE und Bäckerei liegen gut 350 Meter entfernt. Zwei Bushaltestellen sind in rund 200 bis 250 Metern erreichbar, An der Bergstraße mit etwa 25 Abfahrten an Werktagen. In die Innenstadt mit Marktplatz, Vier-Tore-Altstadt und Hauptbahnhof sind es etwa zwei Kilometer, zum Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum 1,8 Kilometer. Und der Tollensesee, an dem Neubrandenburg im Westen endet, ist eine kurze Radtour entfernt.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE



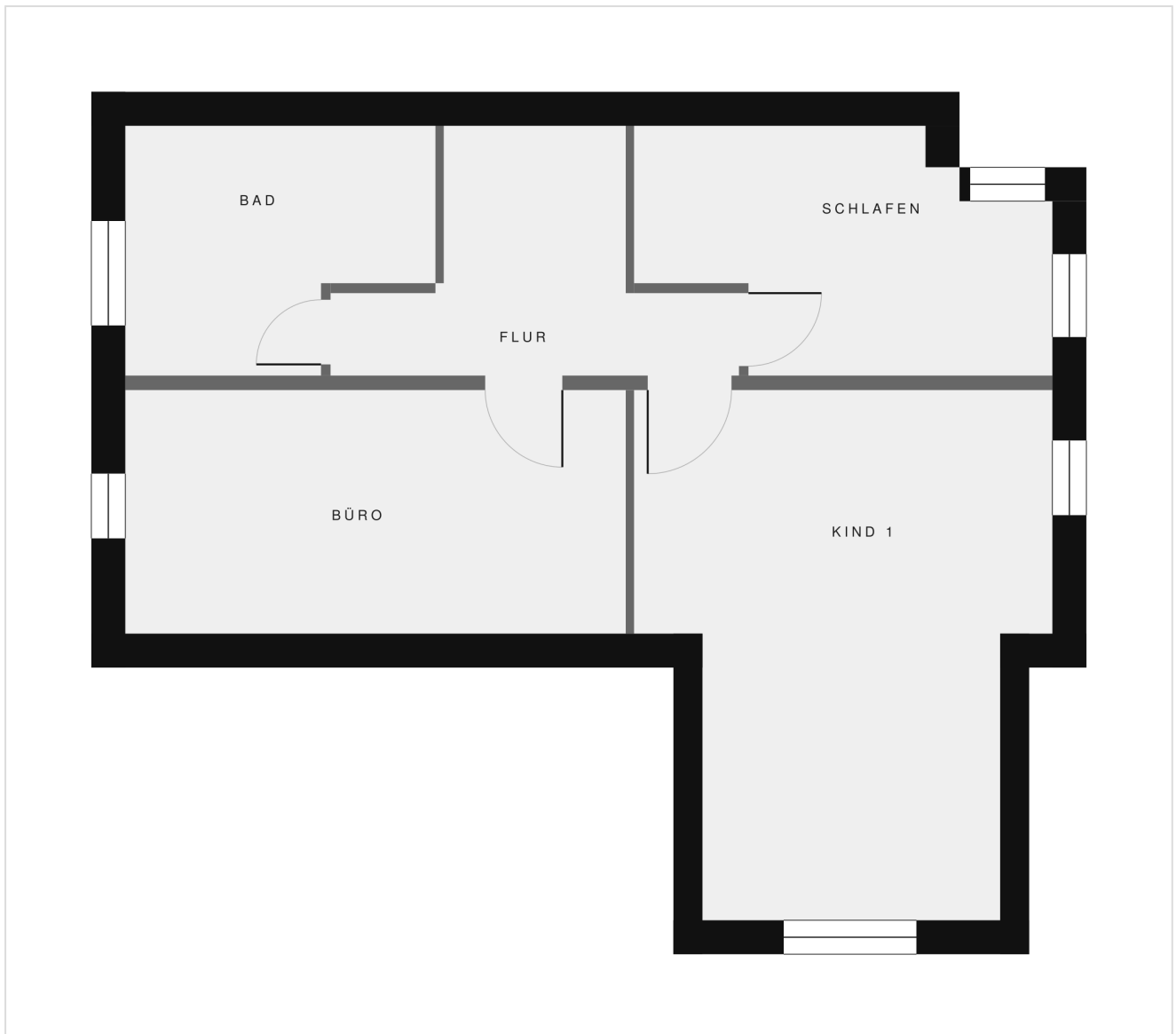
RECHTLICHER HINWEIS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Die Wohnflächenangabe ist ein Näherungswert und nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung. Die Grundrisse sind maßstäblich rekonstruierte Darstellungen zur Orientierung und keine Bauzeichnungen; Möblierung dient der Veranschaulichung. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



718 m² im Überblick – der Garten liegt nach Süden, die Photovoltaik auf der Südseite des Daches



Die Südseite zum Garten – bodentiefe Fenster im Giebel



Die Terrasse zieht sich über die ganze Hausbreite – Südseite



Der Wohnbereich mit Plameco-Decke und integriertem Lichtsystem



Essplatz mit Zugang zur Terrasse



Blick vom Wohnbereich zum Fenster



Küche mit Einbauzeile und angrenzendem Essplatz



Der Durchgang öffnet die Küche zum Wohnbereich



Windfang und Diele mit neuem Bodenbelag



Treppe ins Dachgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Zimmer mit Einbauregal



Flur im Dachgeschoss



Schlafzimmer unter der Dachschräge



Dasselbe Zimmer von der anderen Seite



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Separates Büro – ideal fürs Homeoffice



Vollbad mit Dusche und Eckbadewanne



Dasselbe Bad von der anderen Seite – Waschtisch und WC



Zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss



Doppelgarage mit direktem Zugang zum Abstellraum



Der Garten liegt geschützt hinter hoher Hecke