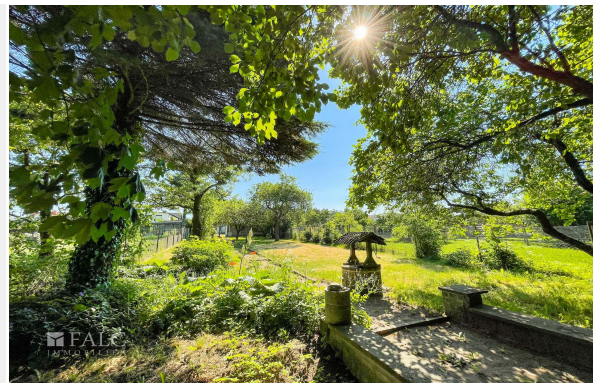




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuTi-36765

*Zaubern Sie sich Ihr Traumhaus - Ideal für Selbstversorger*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**Auf Anfrage**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>112,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.002,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>221,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1934</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.03.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>106.5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.11.2013</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

**Grimmen besticht durch seine historische Altstadt, mit einem rasterförmigen Straßennetz in einem ovalen Stadtgrundriss, und ist als Ganzes eine bemerkenswerte mittelalterliche Stadtanlage, mit über 70 Einzeldenkmälern. Dazu ist Grimmen zentral, zwischen den Hansestädten Stralsund und Greifswald, im südlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Rügen, gelegen und hat mit ca. 9.690 Einwohner eine charmante Stadtgröße, und bietet ein umfangreiches Angebot für jede Altersgruppe. Der 1957 eröffnete Tierpark bietet ein Zuhause für über 250 Tiere aus 50 verschiedenen Arten und ist durch eine große Vielfalt an blühenden Pflanzen und saftigen Grünflächen gekennzeichnet. Und auch der Volkspark bietet unterschiedliche Freizeitaktivitäten für die Kleinen und Großen. Für Kinder und Schüler ist das Angebot ebenfalls sehr umfangreich, denn von der Kinderbetreuung der Kleinsten, über sonderpädagogischen Förderbedarf, einer Musikhochschule, bis zum Schulabschluss auf einem Gymnasium, ist alles vorhanden.**

**Sportvereine gibt es in den Bereichen Handball, Fußball, Volleyball, Leichtathletik, Kegeln und Judo. In ca. 5 km Entfernung bietet der Golfpark Strelasund auch Golfern ein umfangreiches Angebot an 2 18-Loch-Golfplätzen und sogar einem umfangreichen Wellness-& Spa-Angebot. Im Stadtgebiet erscheint eine Lokalausgabe der Ostsee-Zeitung. Das Bürgerfernsehen Grimmen TV sendet im Internet und im regionalen Kabelnetz ein regelmäßiges Programm mit Beiträgen zu Aktuellem und Kultur.**

**Und auch die medizinische Versorgung ist mit Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen, Pflegeeinrichtungen, Apotheken und einem Krankenhaus des DRK, umfangreich vorhanden. Infrastruktur & Entfernungen: Süderholz ca. 13 km, Tribsees ca. 20 km, Franzburg ca. 20 km, Richtenberg ca. 23 km, Greifswald ca. 27 km, Stralsund ca. 28 km, Demmin ca. 30 km, Rostock ca. 70 km, Schwerin ca. 145 km, Hamburg ca. 240 km, Berlin ca. 245 km. Grimmen liegt an der B 194 zwischen Stralsund und Demmin sowie an den L 19 nach Sanitz und L 30 nach Stahlbrode. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Grimmen-West und Grimmen-Ost an der A 20 (Rostock–Neubrandenburg). Der Bahnhof Grimmen ca. 400 m von der Immobilie, liegt an der Bahnstrecke Berlin–Stralsund und wird von der Regionalexpresslinie RE 5 (Stralsund–Berlin–Wünsdorf-Waldstadt) bedient.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Wenn Sie ein Zuhause suchen, und Sie Wert auf einen großen Garten, bei gleichzeitiger Nähe zum Zentrum von Grimmen legen, dann erfüllt diese Immobilie alle Ihre Wünsche.**

**Herzlich willkommen in Grimmen. Treten Sie herein in ein Haus mit ganz besonderem Charme und viel Charakter. Diese Immobilie ist ein kleiner Rohdiamant und lässt sich mit ein wenig handwerklichem Geschick und Kreativität in einen WohnTraum verwandeln. Durch die blickdichte Einfahrt lässt sich nicht erkennen, welch ein schönes Grundstück sich hinter dem Haus verbirgt.**

**Im großzügigen Innenhof befindet sich eine Doppelgarage, eine Werkstatt und ein Schuppen. Eine überdachte Grill-Terrasse rundet den großen Hof ab. Hier lassen sich schöne Feiern mit Freunden und Familie verbringen und die Kinder haben im Innenhof viel Platz zum Spielen und Toben. Der Garten mit den Obstbäumen ist durch ein Tor vom Innenhof getrennt. Hier befinden sich Apfel-, Birnen- sowie ein Zwetschgenbaum und lässt das Herz eines jeden Selbstversorgers höher schlagen. Hier ist genügend Platz, um sein eigenes Gemüse für die Familie anzubauen. Auch ein gemauerter Hühnerstall muss nur noch mit neuem Leben gefüllt werden und integriert sich im Selbstversorgergarten.**

**Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich das Wohnzimmer, eine große Küche, ein Zimmer, der Flur sowie das Bad des Hauses. Das Obergeschoss ist aktuell in zwei Bereiche aufgeteilt. Hier befinden sich drei weitere Zimmer. Die Immobilie ist teilunterkellert im Bereich der Küche, mit einem Luftschutzkeller welcher als Versorgungskeller dient.**

**Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 109 m<sup>2</sup>, die Anbauten haben eine Nutzfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.002 m<sup>2</sup>, wovon der Garten eine Größe von ca. 522 m<sup>2</sup> hat.**

**Es ist durch und durch eine sehr persönliche Immobilie, mit charaktervollen Besonderheiten, individuellen Gestaltungen, und einer spürbaren Note, dass diese Immobilie mit sehr viel Liebe und persönlichem Engagement erschaffen wurde. Im Laufe der Jahre kamen weitere Anbauten hinzu, sodass heute ein ungewöhnliches Potenzial, für die individuelle, auf die eigenen Bedürfnisse angepasste, Wohn- und Lebensraumgestaltung, zur Verfügung steht.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

*Diese Doppelhaushälfte wurde ca. 1934, auf einem ca. 1.002 m<sup>2</sup> großen Grundstück, massiv erbaut, und im Laufe der Jahre, immer wieder erneuert, verändert, angepasst, und um diverse Anbauten erweitert. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 108,98 m<sup>2</sup>, und verteilt sich auf ca. 70 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß, sowie ca. 38,98 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoß. Darüber hinaus gibt es einen Abstellraum, 2 Abseiten im ausgebauten Dachgeschoß, und einen Keller ca. 25,6 m<sup>2</sup>, welcher unterhalb der Küche ausgebaut ist. Die Raumaufteilung im Haupthaus ist derzeit ein Eingangsbereich ca. 10,93 m<sup>2</sup>, eine Küche ca. 13,52 m<sup>2</sup>, ein Wohnzimmer mit Kachelofen ca. 20,25 m<sup>2</sup>, ein Zimmer ca. 10,21 m<sup>2</sup>, ein Flurbereich mit Aufgang zum ausgebauten Dachgeschoß im Vorderhaus ca. 3,5 m<sup>2</sup>, ein Flur im Hinterhaus ca. 1,66 m<sup>2</sup>, mit Zugang zu den Zimmern im ausgebauten Dachgeschoß, und Badezimmer ca. 9,92 m<sup>2</sup> mit Abstellraum. Das ausgebaute Dachgeschoß umfasst im Vorderhaus einen Flur, ein Zimmer mit Anschluß für einen Kachelofen ca. 13,62 m<sup>2</sup>, einer Abseite und Zugang zum Spitzboden. Im Hinterhaus gibt es ein Zimmer im Mittelbereich ca. 14,14 m<sup>2</sup>, mit Zugang zu einer Abseite, und ein Zimmer mit ca. 11,22 m<sup>2</sup>. Der Anbau an das Haupthaus hat eine Fläche von ca. 30,56 m<sup>2</sup>, er wurde 1954 erbaut, und ist aufgeteilt in 3 Bereiche. Der vordere Teil, in dem 2019 ein neuer Gasanschluß eingebracht wurde, der mittlere Bereich, der derzeit als Lagerschuppen dient, und einen hinteren Bereich, in dem z. B. Platz für einen Anhänger ist. 1960 wurde ein Anbau als Garage erbaut, welcher heute als Werkstatt mit ca. 21,44 m<sup>2</sup> dient, und über einen Anbau einer überdachten Grill-Terrasse verfügt. Auf dem hinteren Bereich des Innenhofs wurde 1978 eine Doppelgarage mit ca. 25 m<sup>2</sup> erbaut. An der Garage vorbei gelangt man in den Garten des Grundstücks, welcher ca. 48,85 m lang und 10,70 m breit ist. Die Fenster wurden größtenteils Mitte der 90er - 2001, mit 2-fach verglasten Kunststoff-Fenstern erneuert. Im Wohnzimmer haben die Fenster Roll-Läden. Das Dach wurde Mitte der 90er Jahre neu gedeckt. 2024 wurde die Außenfassade neu gestrichen. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt. Die damalige Klärgrube wird heute als Zisterne genutzt, um das Regenwasser aufzufangen, und dient im Sommer der Gartenbewässerung. Die Anschlüsse an das öffentliche Wasser/Abwassernetz und der Gas-Anschluß wurden 2019 erneuert. Die Gastherme ist von Vaillant, Baujahr 1996. Im Sommer 2020 hat die Telekom einen Glasfaserbreitbandanschluss installiert, und im Zuge dieser Baumaßnahme wurde der komplette elektrische Hausanschluss, durch den zuständigen Energieversorger, erneuert.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Immobilie hat Ihr Interesse bekräftigt und Sie möchten diese persönlich vor Ort besichtigen? Sehr gern.***

***Ihre persönliche Ansprechpartnerin im Büro auf Rügen:***

***Julia Tischer***

***Tel. 01 51 / 46 32 07 90***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Unser besonderer Service für Sie: Erreichbarkeit, Zuverlässigkeit und Professionalität. Sie erreichen unsere kostenlose Hotline unter der 0800 / 646 0 646. Dieser Service steht täglich, Montag bis Sonntag, von 06 bis 22 Uhr (außer Feiertags), für Sie bereit. Wir unterstützen Sie auch, falls Sie Ihre derzeitige Immobilie professionell vermarkten lassen wollen. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



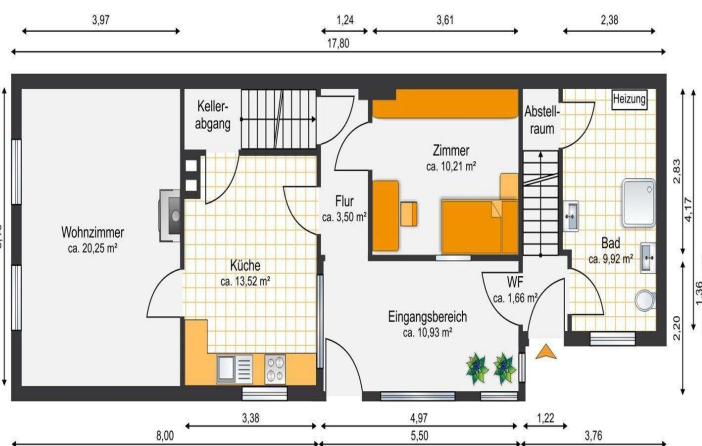
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)