

Wittenhagen / Abtshagen

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Garagenkomplex nahe der Hansestadt Stralsund

Objektnummer: 25311002



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25311002   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                       |
| Haustyp     | Doppelhaushälfte                  |
| Bauweise    | Fertigteile                       |
| Nutzfläche  | ca. 20 m²                         |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung |

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 28.04.2035             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 24.70 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Doppelhaushälfte, die sich derzeit in der Planungsphase befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer nutzbaren Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, sowie einem Grundstück von ca. 270 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein durchdachtes Raumkonzept, das Variabilität und Komfort für verschiedenste Wohnbedürfnisse vereint.

Das Objekt besticht durch seinen modernen Grundriss, der insgesamt sechs helle Zimmer bereithält und individuell angepasst werden kann. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit der Familie oder Freunden ein. Großzügige Fensterflächen mit mechanischen Rollläden im gesamten Haus sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die offene Küche lässt sich individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten, so entsteht ein Ort, an dem Kochen und gemeinsames Genießen zum Erlebnis werden.

Die fünf Schlafzimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – hier können Sie Ihren persönlichen Bedürfnissen freien Lauf lassen. Ein vollausgestattetes Badezimmer ist im 1. Obergeschoss vorgesehen, sowie ein Gäste WC im Erdgeschoss, welche sich beide durch hochwertige Sanitärobjekte auszeichnen sollen.

Ein weiteres Highlight dieser Doppelhaushälfte ist die innovative Haustechnik. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgt für behagliche Raumtemperaturen zu jeder Jahreszeit und erhöht den Wohnkomfort spürbar. Die Effizienz der Heizsysteme trägt zudem zu einer nachhaltigen Energiebilanz bei. Im Rahmen der Bauplanung ist die Installation zeitgemäßer Dämmmaterialien vorgesehen, um für ein angenehmes Raumklima und niedrigen Energieverbrauch zu sorgen.

Das sonnige Grundstück bietet Platz für eigene Gartengestaltungsideen – sei es für ein Blumenbeet, ein kleines Hochbeet oder einen Spielbereich für Kinder. Das Grundstück lädt in den wärmeren Monaten zum Verweilen im Freien ein. Zudem steht ein Garagenkomplex mit insgesamt drei Stellflächen zur Verfügung.

Die Ausstattung des Hauses lässt individuellen Spielraum bei der Auswahl von Farben und Materialien, sodass Sie Ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen können. Das großzügige Badezimmer sowie das Gäste-WC werden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Moderne Elektroinstallationen, LAN-Anschlüsse sowie weitere komfortsteigernde Details sind in der Planung berücksichtigt.

Sichern Sie sich frühzeitig dieses Haus in moderner Bauweise und profitieren Sie von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen, weitere Informationen oder einen persönlichen Austausch zur Verfügung. Vereinbaren

Sie einen Termin, um mehr über dieses Neubauprojekt zu erfahren!

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:

- Hausbau-Schutzbrief für umfangreiche Absicherungen vor, während und nach dem Bau
- Baugrundgutachten
- Planungsgespräche und Planungsleistungen inkl. Bauantrag
- Baustelleneinrichtung inkl. WC, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo)
- Bauleitung
- Fremdüberwachung durch einen unabhängigen Baugutachter
- Blower-Door-Test (Prüfung der Luftdichtheit)
- Bodenplatte inkl. umlaufender Frostschutze
- Außen- und Innenwände sowie Geschossdecken
- Putz- und Spachtelarbeiten
- Dämmung und Gipskartonverkleidung
- Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten
- Fenster und Fenstertüren inkl. Fensterbänken und Fensterfalzlüftung
- Rollläden im gesamten Haus
- Haustür und Innentüren
- Geschosstreppe und Bodeneinschubtreppe
- Fliesenarbeiten in Bad/WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl.
- Fußbodenheizung
- Sanitäranlagen und Installation inkl. bodentiefe Duschwanne und Außenwasserhahn
- Steckdosen, Lichtschalter und Deckenauslässe, Spitzbodenbeleuchtung, Außensteckdose
- Vorrüstung Photovoltaik-Anlage
- Vorrüstung Elektro-Auto-Anschluss

Zusatzkosten die nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Grunderwerbsteuer
- Hausanschlusskosten
- Vermessungskosten
- Gründungskosten entsprechend Baugrundgutachten
- Garten- und Landschaftsbau
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Bitte beachten Sie das die Ausführung des Projektes nur in Kooperation mit Town & Country erfolgen kann.

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Abtshagen, Gemeinde Wittenhagen. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung mit guter Anbindung an die nächstgelegenen Städte aus. Eingebettet in die reizvolle Landschaft Vorpommerns bietet der Standort sowohl naturnahes Wohnen als auch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Abtshagen liegt nur wenige Kilometer südwestlich der Hansestadt Stralsund und ist damit hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die nahegelegene Bundesstraße B194 erreichen Sie schnell die Anschlussstellen zur Autobahn A20, die eine zügige Verbindung in Richtung Rostock, Greifswald und Lübeck gewährleistet. Auch die Bundesstraßen B96 und B105 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgen für eine gute Nord-Süd- sowie Ost-West-Verbindung.

Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften sowie nach Stralsund zur Verfügung. Dort befinden sich zudem ein Regionalbahnhof mit Anschluss in Richtung Greifswald, Rostock und Berlin.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnumgebung im Grünen bevorzugen, ohne dabei auf eine gute Verkehrsanbindung zu verzichten. Einkäufe, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind sowohl in Wittenhagen als auch im nahegelegenen Stralsund schnell erreichbar.

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 24.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen,

bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25311002 - 18510 Wittenhagen / Abtshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)