



**Einfamilienhaus in TOP-Zustand - 1 A-Wohnlage im ruhigen  
Teil des Stadtzentrums von Neubrandenburg -**

**Verkaufspreis:** 670.000,00 €

**Courtage:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

**Hauptdaten:**

- \* Grundstück: 1.216 m<sup>2</sup>
- \* 1 ½- Geschosse, voll unterkellert
  - Wohn- und Nutzfläche im Haus insgesamt: 243,01 m
  - EG: Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Gäste-Bad mit Dusche  
Hausflur/Treppe, Vorflur
  - 1. OG: 2 Schlafzimmer, Bad, Flur und Balkon
  - KG: Garage, 1 Werkstatttraum, 1 Heizungsraum mit Bad- und Waschbe-  
reiche sowie 1 zusätzlicher Abstellraum
  - vor dem Kellergeschoss errichtete, beheizbare großzügige Wintergar-  
ten zum hinteren Grundstücksteil ebenerdig auslaufend
- \* Stadtgasheizung
- \* Einbauküche 1 Elektroherd mit 1 Cerankochfeld (Induktion), 1 Kühl-  
schrank, 1 Dunstabzugshaube (Abluft), 1 Spülmaschine und 1 Mikrowelle
- \* massive Bauweise, Wärmedämmverbundfassade,
- \* Nutzung: Wohnen
- \* Baujahr: 1989-1991
- \* Carport mit eingebauter Schuppenanlage, gepflasterte Grundstückszu-  
fahrt bis hin zum Carport
- \* sehr gepflegte Grundstücksanlage mit außerordentlichen, wunderschö-  
nem Pflanzenbewuchs, vollständig umfriedet

Bei Interesse an diesem Kaufobjekt können Sie unter der Tel.-Nr.: 0151/156 96 700 einen Gesprächs-  
termin mit uns vereinbaren. Gern empfangen wir Sie auch in unseren Geschäftsräumen in der Strelitzer  
Straße 47 in Neustrelitz.

## Lage / Kurzbeschreibung:

**Neubrandenburg** ist die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern. Die drittgrößte Stadt des Bundeslandes ist als eines der vier Oberzentren der Hauptort im Südosten. Die nächstgelegenen Ballungsräume sind Stettin 90 km in östlicher, Rostock 110 km in nord-westlicher, Berlin 135 km in südlicher und Hamburg 250 km in westlicher Richtung.

Die Stadt ist für Nordeuropas besterhaltene mittelalterliche Stadtbefestigung, für ihre Konzertkirche und den zentrumsnahen Tollensesee in der Urlaubsregion Mecklenburger Seenland bekannt. Wegen der vier gotischen Stadttore trägt Neubrandenburg den Beinamen „Vier-Tore-Stadt“ bzw. „Stadt der vier Tore“.

Die heute als Innenstadt bezeichnete historische Altstadt von Neubrandenburg, die bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts (von wenigen Ausnahmen abgesehen) der gesamten Stadtbevölkerung Wohnraum bot, ist auch heute das kulturelle und touristische Herz Neubrandenburgs. In dem schon im Mittelalter fast kreisrund angelegten Stadtzentrum sind die Straßen in einem rechtwinkligen Muster von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen parallel angeordnet.

Das Einfamilienhaus wurde in den Jahren 1989-1991 in eineinhalbgeschossiger Bauweise auf einem Grundstück mit einer Größenordnung von 1.216 m<sup>2</sup> erbaut. Es handelt sich bei dem Haus um ein Massivhaus mit Wärmedämmverbundfassade. Es ist voll unterkellert.

Das 45 grad geneigte Satteldach ist mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen belegt. Die Holzfenster sind doppelverglast. Dabei haben alle Fenster der gesamten Südseite inklusive der Fenster des Wintergartens Sonnenschutzverglasung. Sämtliche Räumlichkeiten des Hauses sind lichtdurchflutet und dadurch sehr hell.

Beheizt wird das Einfamilienhaus über eine Stadtgasheizungsanlage. Im Haus sind Plattenheizkörper existent. Fußbodenheizungen sind in beiden Bädern existent. Die Gasbrennwerttherme befindet sich im Kellergeschoss.

In den Fußbödenbereichen wurden die verschiedensten Materialien verwendet und eingebracht. Wir finden Fliesen-, Laminat- und Echtholzparkettfußböden vor.

Die Wände sind tapeziert.

Im Hauptbad ist neben dem Waschbecken, der Toilette gleichzeitig eine Wanne existent. Im Gäste-Bad ist eine Duschanlage integriert.

Ein Satellitenanschluss zum Fernsehempfang ist vorhanden, ebenso ein entsprechender DSL-Anschluss der Telekom.

Das Grundstück und Haus ist alarm- und kameragesichert.

Das Grundstück ist vollständig an die öffentliche Erschließung angeschlossen, also an die städtische Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche verfügt über: 1 Elektroherd mit 1 Cerankochfeld (Induktion), 1 Kühlschrank, 1 Dunstabzugshaube mit Abluft, 1 Spülmaschine sowie 1 Mikrowelle. Die großzügige Küche bietet auch noch genügend Platz für eine üppige Essecke mit Tisch und Stühlen.

Das Haus weist eine Gesamtwohnfläche von 178,51 m<sup>2</sup> aus, die sich über 90,46 m<sup>2</sup> im Erd-, 68,85 m<sup>2</sup> im Ober- und 19,20 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss erstrecken. Die Nutzfläche im Haus weist eine Größenordnung von 64,50 m<sup>2</sup> aus.

Dabei stellen sich folgende Zimmeraufteilungen wie folgt dar:

### Wohn- und Nutzfläche:

Erdgeschoss:	Wohnzimmer:	35,45 m <sup>2</sup>
	Arbeitszimmer:	13,80 m <sup>2</sup>
	Küche:	8,70 m <sup>2</sup>
	Gästebad:	3,60 m <sup>2</sup>
	Hausflur/Treppe:	15,71 m <sup>2</sup>
	Vorflur:	2,20 m <sup>2</sup>
	Balkon:	11,00 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt:</b>	<b>90,46 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss:	Schlafzimmer 1:	21,03 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer 2:	17,64 m <sup>2</sup>	
	Hauptbad:	6,38 m <sup>2</sup>	
	Flur:	12,80 m <sup>2</sup>	
	Balkon:	11,00 m <sup>2</sup>	
	<b>gesamt:</b>	<b>68,85 m<sup>2</sup></b>	
Kellergeschoss:	Garage:	23,00 m <sup>2</sup> (Nutzfläche)	
	Werkstattraum:	13,10 m <sup>2</sup> (Nutzfläche)	
	Heizungsraum/Waschküche:	21,00 m <sup>2</sup> (Nutzfläche)	
	Abstellraum:	7,40 m <sup>2</sup> (Nutzfläche)	
	Wintergarten:		19,20 m <sup>2</sup> (Wohnfläche)
	<b>gesamt:</b>	<b>64,50 m<sup>2</sup></b>	<b>gesamt: 19,20 m<sup>2</sup></b>

Die Außenanlage des Gesamtambientes befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Das Grundstück ist vollständig umfriedet. Die Hofeinfahrt ist gepflastert.

1 Carport mit integrierter Schuppenanlage ist links neben dem Haus großzügig errichtet worden. Die Zufahrt ist gepflastert.

Das Regenwasser wird Zisternen auf dem Grundstück versickert.

An dieser Stelle lassen sich sicherlich noch ausführlich weitere Details darstellen. Über die weitere Innenausstattung, die Gestaltung der Außenanlage etc. können Sie sich gern einen konkreten Überblick in unserer folgenden Bildanlagenkarte verschaffen. Am besten aber ist es doch, wenn Sie sich selbst bei einer Besichtigung des Hauses einen entsprechenden Überblick verschaffen. Also rufen Sie uns an und vereinbaren mit uns einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## Verkehrsanbindung:

Neubrandenburg liegt 135 Kilometer nördlich von Berlin, 150 Kilometer östlich von Schwerin und 100 Kilometer südöstlich von Rostock. Bis zur Ostseeküste beträgt der kürzeste Abstand 60 Kilometer Luftlinie.

Östlich und nördlich von Neubrandenburg verläuft die A 20. Um die Innenstadt laufen die Bundesstraßen B 96 (Sassnitz - Stralsund und Neubrandenburg - Berlin - Zittau) und B 104 (Lübeck - Neubrandenburg - Linken) in einem etwa vier Kilometer langen Kreisverkehr um das Stadtzentrum (Friedrich-Engels-Ring) zusammen.

Im Westen der Stadt beginnt die B 192 (Neubrandenburg - Wismar) und acht Kilometer östlich der Stadt die B 197 (Neubrandenburg - Anklam).

In Neubrandenburg kreuzen die beiden Eisenbahnlinien Berlin - Stralsund in Nord-Süd-Richtung und Lübeck - Stettin in Ost-West-Richtung, wodurch der Neubrandenburger Bahnhof ein Umsteigepunkt von überregionaler Bedeutung ist. Weiterhin gibt es die Bahnstrecke Neubrandenburg - Friedland, auf der seit der Einstellung des regulären Personenverkehrs im Jahr 1994 noch gelegentlich Sonderzugfahrten angeboten werden. Bis 1945 war Neubrandenburg außerdem der Ausgangspunkt der Mecklenburgischen Südbahn Richtung Waren/Müritz - Parchim.

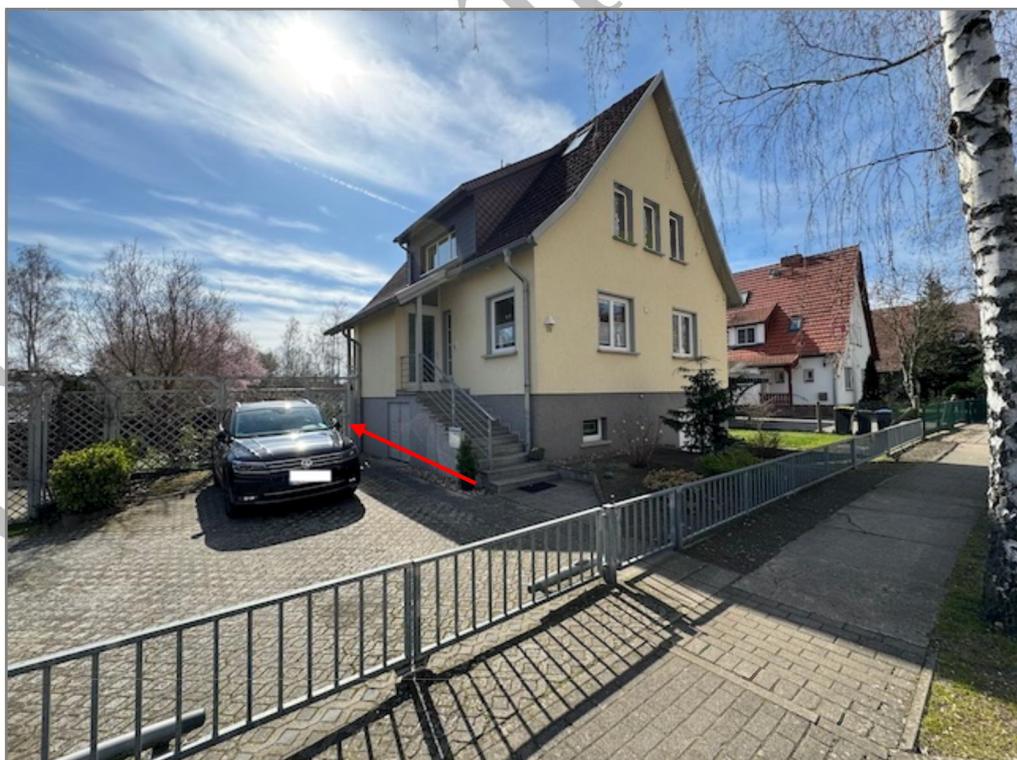
Das gesamte Stadtgebiet ist mit den Linienbussen erschlossen. Vom zentralen Busbahnhof in direkter Nachbarschaft des Bahnhofs fahren elf Linien in alle Stadtviertel. Ebenfalls am Busbahnhof starten die regionalen Buslinien, die das Oberzentrum Neubrandenburg mit den Städten und Dörfern der Umgebung verbinden.

Auf dem Tollensesee wird von Mai bis September Fahrgastschiffahrt angeboten, als Rundfahrten und im Linienverkehr. Beliebt ist die Fahrt bis in die benachbarte Lieps im Süden des Tollensesees, die inmitten des Naturschutzgebiets Nonnenhof liegt.

An der nördlichen Stadtgrenze, an der Landesstraße 35, befindet sich der Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen.



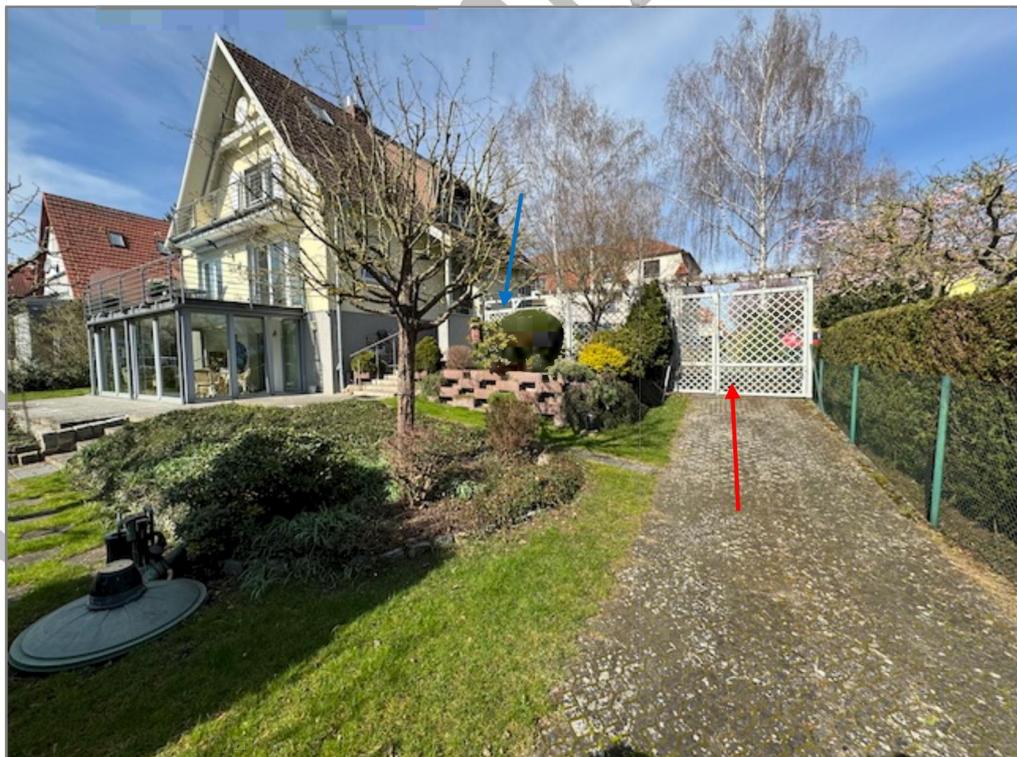
**Vorderansicht des Hauses mit elektrischen Doppeltürltor (roter Pfeil) und Niederfahrt zum Carport (blauer Pfeil), gelber Pfeil = Hauseingang**



**weitere Vorderansicht des Einfamilienhauses, roter Pfeil = Pforte zum hinteren Grundstücksteils**



weitere Frontansicht des Hauses mit Zufahrt zur im Kellergeschoss integrierten Garage (roter Pfeil), blauer Pfeil = Sichtschutz zum hinteren Grundstücksteil



Rückansicht des Hauses, roter Pfeil = Zufahrt zum Carport, blauer Pfeil = Lage der Durchgangspforte vom hinteren Grundstücksteil aus gesehen



Durchgangspforte (roter Pfeil), blauer Pfeil = Kellernieder-  
gang mit Aussenzugang



weitere Darstellung des Kellerniederganges



**Teilansicht 1 des hinteren Grundstücksteils mit geschlossenem Wintergarten (Kellergeschossebene)**



**weitere Rückfrontansicht des Hauses, Foto aus der Sommerzeit mit herrlich schön angelegtem und bepflanztem Grundstück, roter Pfeil = Kellergeschossebene, die zum hinteren Grundstücksbereich ebenerdig ausläuft, blauer Pfeil zeigt Balkon mit dahinter liegendem Wohnzimmer, gelber Pfeil = Lage des Balkons mit dahinter liegendem Schlafzimmer 1 im Obergeschoss**



**Sichtschutzzaun zur Strasse hin vom hinteren Grundstücksteil dargestellt (roter Pfeil)**



**Teilansicht 2 des hinteren Grundstücksteils mit der Darstellung der Lage des Carports mit integrierten Schuppenanlage**



**Teilansicht 3 des hinteren Grundstücksteils, ebenfalls aus der Sommerzeit, stellt die wunderschöne Bepflanzung des Grundstückes dar mit dem zur Beruhigung errichteten Wasserspiel (roter Pfeil), blauer Pfeil zeigt in Richtung Carport mit integrierten Schuppenanlage**



**dieses weiterhin aus der Sommerzeit stammende Bild stellt wiederum die wunderschöne Bepflanzung als auch ein errichtetes Insektenhaus dar**



**Teilansicht 4 des hinteren Grundstücksteils mit der Darstellung der Lage des Carports mit integrierter Schuppenanlage (roter Pfeil)**



**Blick in die Carportanlage**



weitere Darstellung des Carports mit Eingangstür zur Schuppenanlage



weitere Ansicht der Schuppenanlage mit weiterem Zugang



**Teilansicht 5 des hinteren Grundstücksteils (hinterer Bereich der Carportanlage)**



**Hauseingangstür von innen, die sich im Vorflurbereich befindet**



**Blick von innen zu dem Hauszugangsbereich**



**Blick in den Vorflurbereich vom Hausflur  
aus gesehen**



Blick vom Gästebad (Lage = rote Pfeilspitze), blauer Pfeil = Lage des Wohnzimmers, gelber Pfeil = Lages des Vorflures, grüner Pfeil = Zugang zur Küche, lila Pfeil = zeigt auf den Kellerniedergang und schwarzer Pfeil = Treppenaufgang zum Obergeschoss



Blick vom Vorflur (Lage = gelbe Pfeilspitze), blauer Pfeil = Lage des Wohnzimmers, roter Pfeil = Lages des Gästebades, grüner Pfeil = Zugang zur Küche, lila Pfeil = zeigt auf den Kellerniedergang und schwarzer Pfeil = Treppenaufgang zum Obergeschoss, oranger Pfeil = Arbeitszimmer im EG



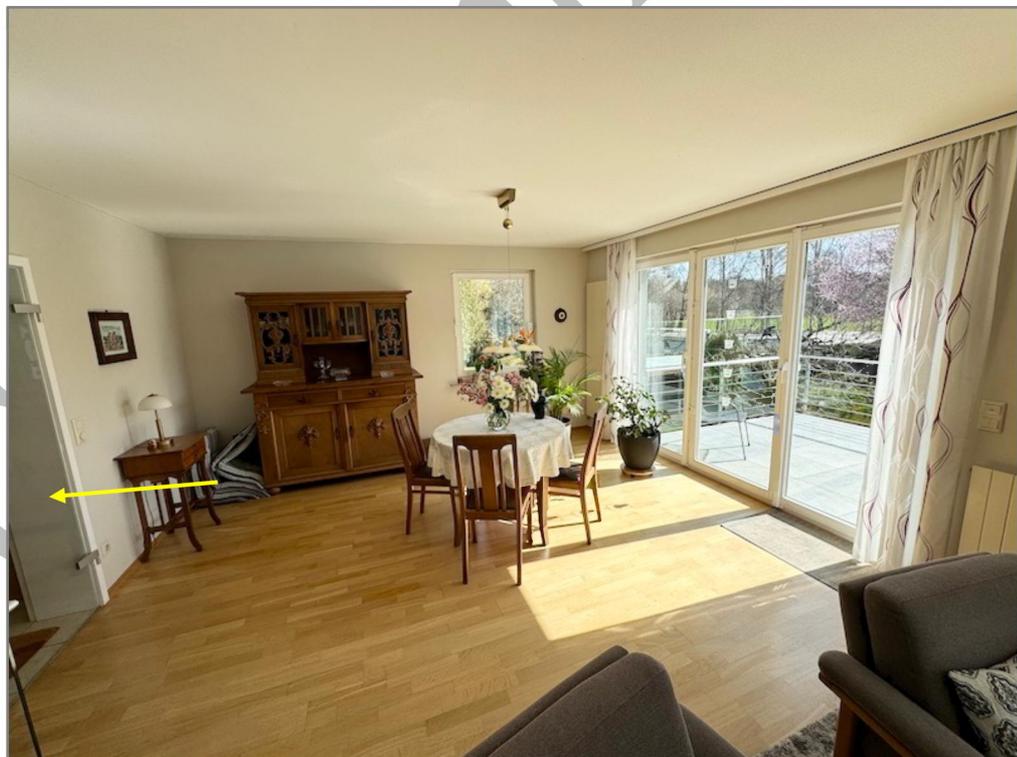
Wohnzimmeransicht 1, roter Pfeil = Lage des Balkonausganges, blauer Pfeil = Lage des Kamins, gelber Pfeil = Lage des Hausflures



Wohnzimmeransicht 2



Wohnzimmeransicht 3



Wohnzimmeransicht 4 von der Lage der Couchgarnitur mit Blick zu  
Terrasse hin, gelber Pfeil = Lages des Hausflures



Wohnzimmeransicht 5 vom Terrasseneneingang zum Hausflur hin



Wohnzimmeransicht 6 mit dem Blick in den Hausflur hinein



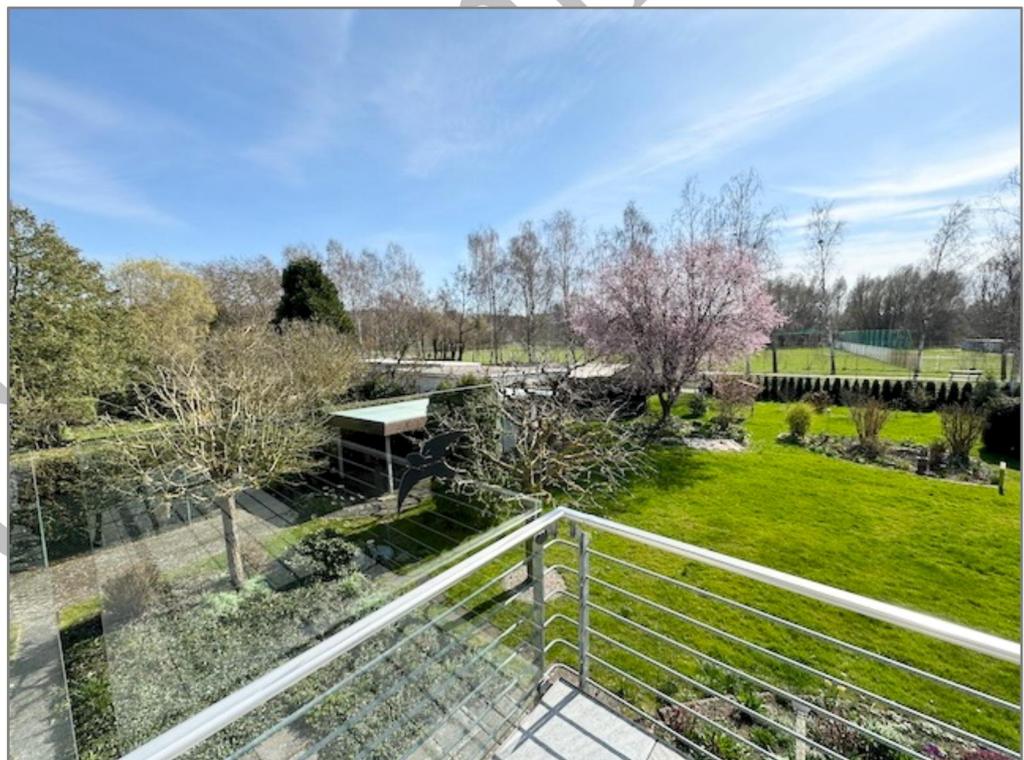
**Balkonansicht 1 des EG's**



**Balkonansicht 2 des EG's**



**Blick 1 vom Balkon des EG's auf den hinteren Gartengrundstücksteils**



**Blick 2 vom Balkon des EG's auf den hinteren Gartengrundstücksteils**



**Blick 3 vom Balkon des EG's auf den hinteren Gartengrundstücksteils**



**Blick 4 vom Balkon des EG's auf den hinteren Gartengrundstücksteils**



**Ansicht 1 des Arbeitszimmers im Erdgeschoss**



**Ansicht 2 des Arbeitszimmers im Erdgeschoss,  
roter Pfeil = Lage des Gästebades**



Küchenansicht 1



Küchenansicht 2



Blick ins Gästebad des EG's



Treppenaufgang zum Obergeschoss



Darstellung des Treppenniedergangs vom OG zum EG, blauer Pfeil = Lage des Schlafzimmers 2



Blick vom Hauptbad in den Flurbereich des Obergeschosses, roter Pfeil = Lage des Schlafzimmers 1, blauer Pfeil = Lage des Schlafzimmers 2, gelbe Pfeilspitze zeigt in Richtung des Hauptbades



Blick vom Fenster des Flurbereiches des Obergeschosses, roter Pfeil = Lage des Schlafzimmers 1, blauer Pfeil = Lage des Schlafzimmers 2, gelber Pfeil zeigt die Lage des Hauptbades



Schlafzimmer 1 - Ansicht 1



Schlafzimmer 1 – Ansicht 2 mit Balkonausgang



Blick durch den Balkonausgang auf das  
hintere Grundstücksteil



Schlafzimmer 1 - Ansicht 3



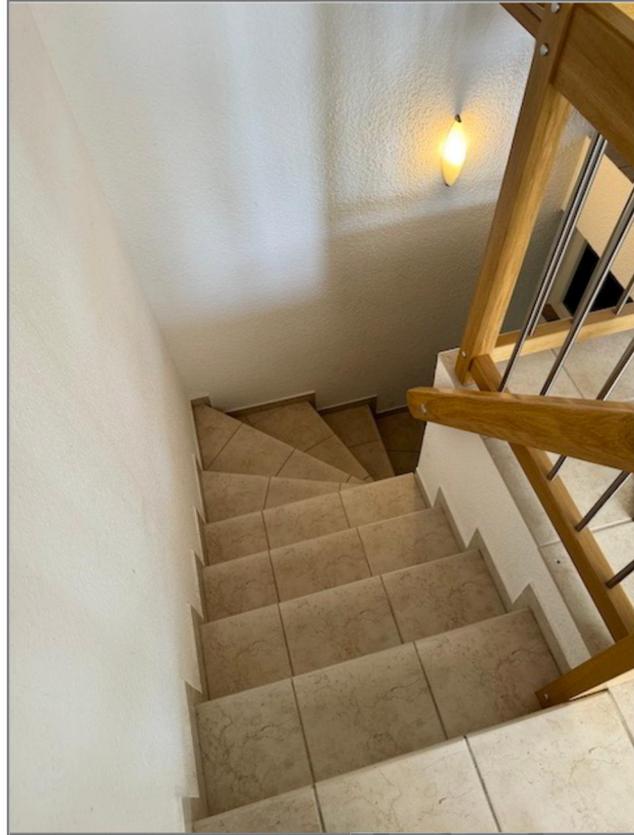
Schlafzimmer 2 - Ansicht 1



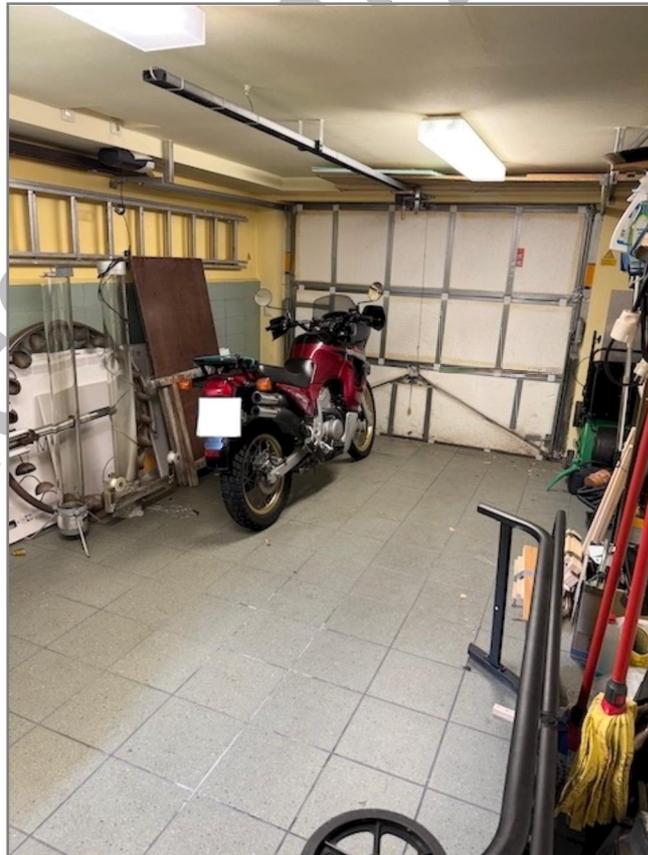
Schlafzimmer 2 - Ansicht 2



Blick ins Hauptbad



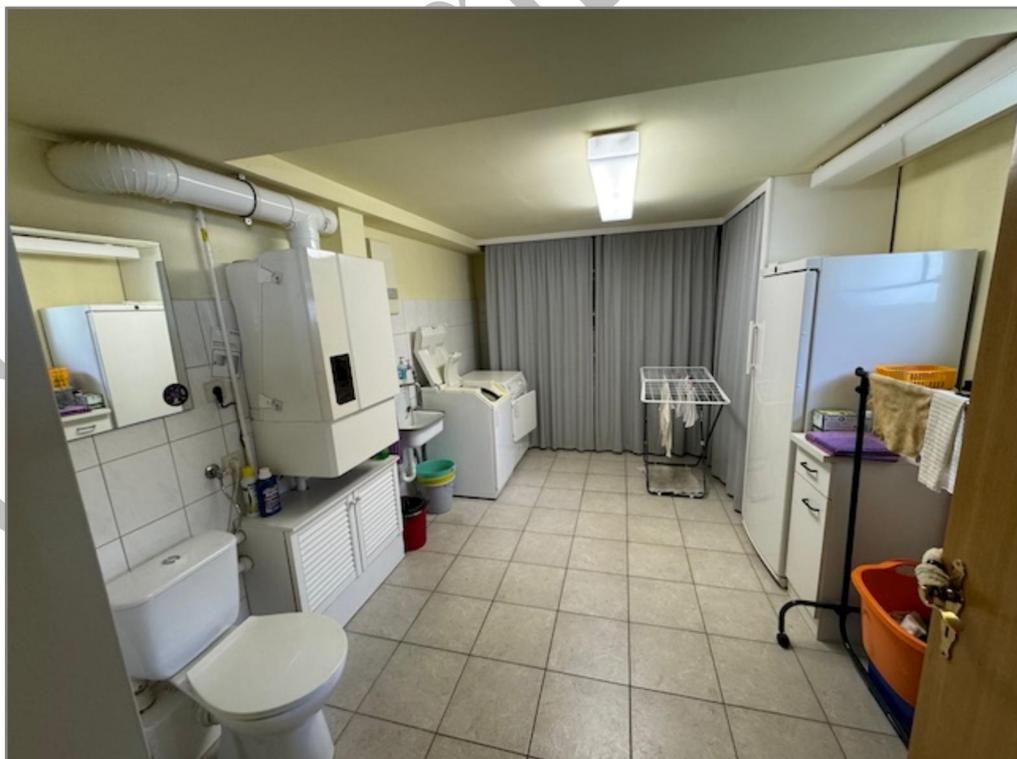
Treppenniedergang zum Kellergeschoss



Blick in die im KG gelegene Garage



Darstellung des Werkstatt- und Basterraumes



WC- und Waschbereich im Kellergeschoss



weiterer Kellerraum - Ansicht 1



weiterer Kellerraum - Ansicht 2 mit Durchgang zum Verandabereich, der zum hinteren Grundstücksteil einen ebenerdigen Ausgang hat (roter Pfeil)



Blick 1 in den Wintergarten, der auch über eine Fußbodenheizung verfügt



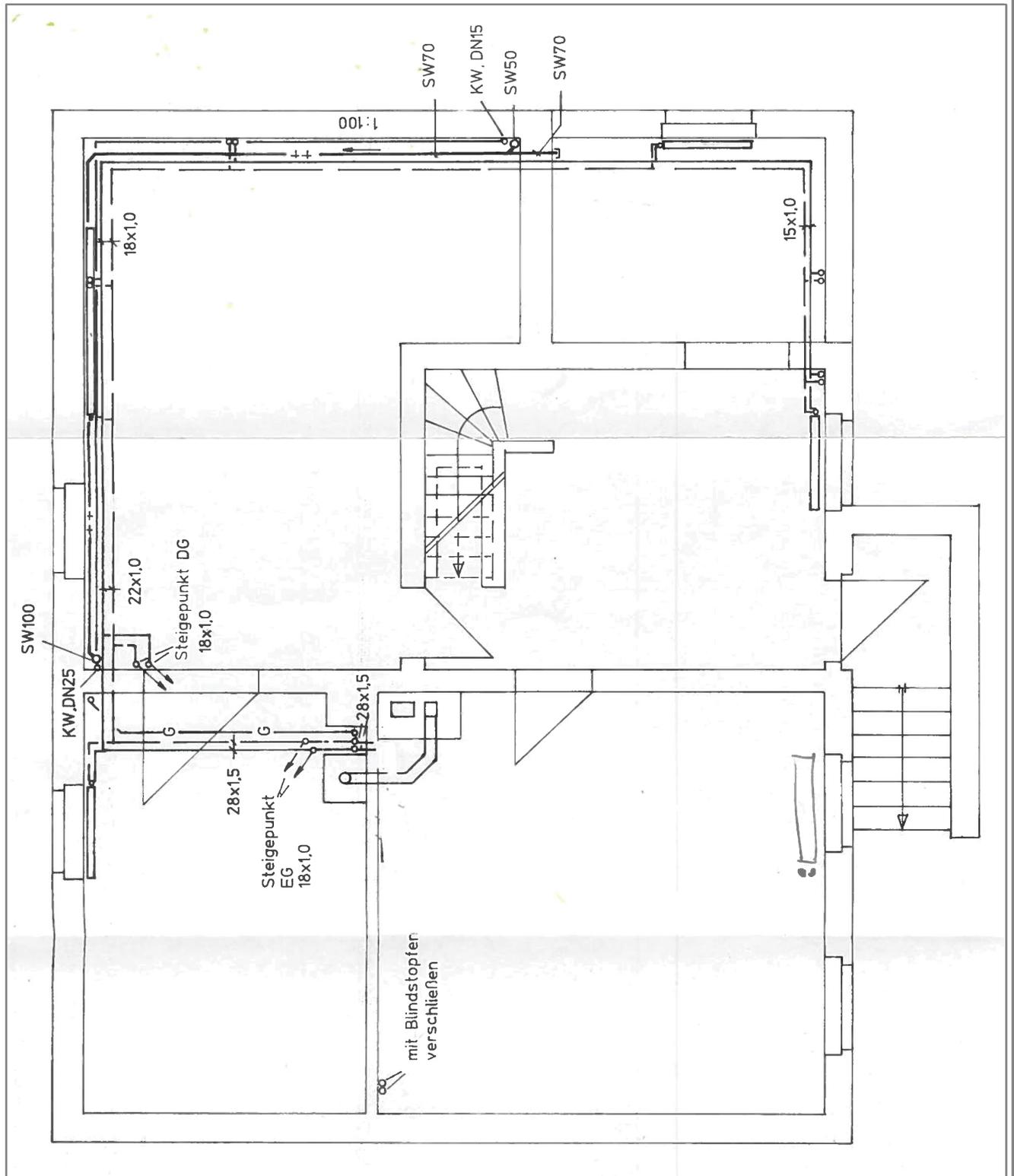
Ansicht 2 des Wintergartens mit Eingangsbereich in die Keller-  
Räume (roter Pfeil)



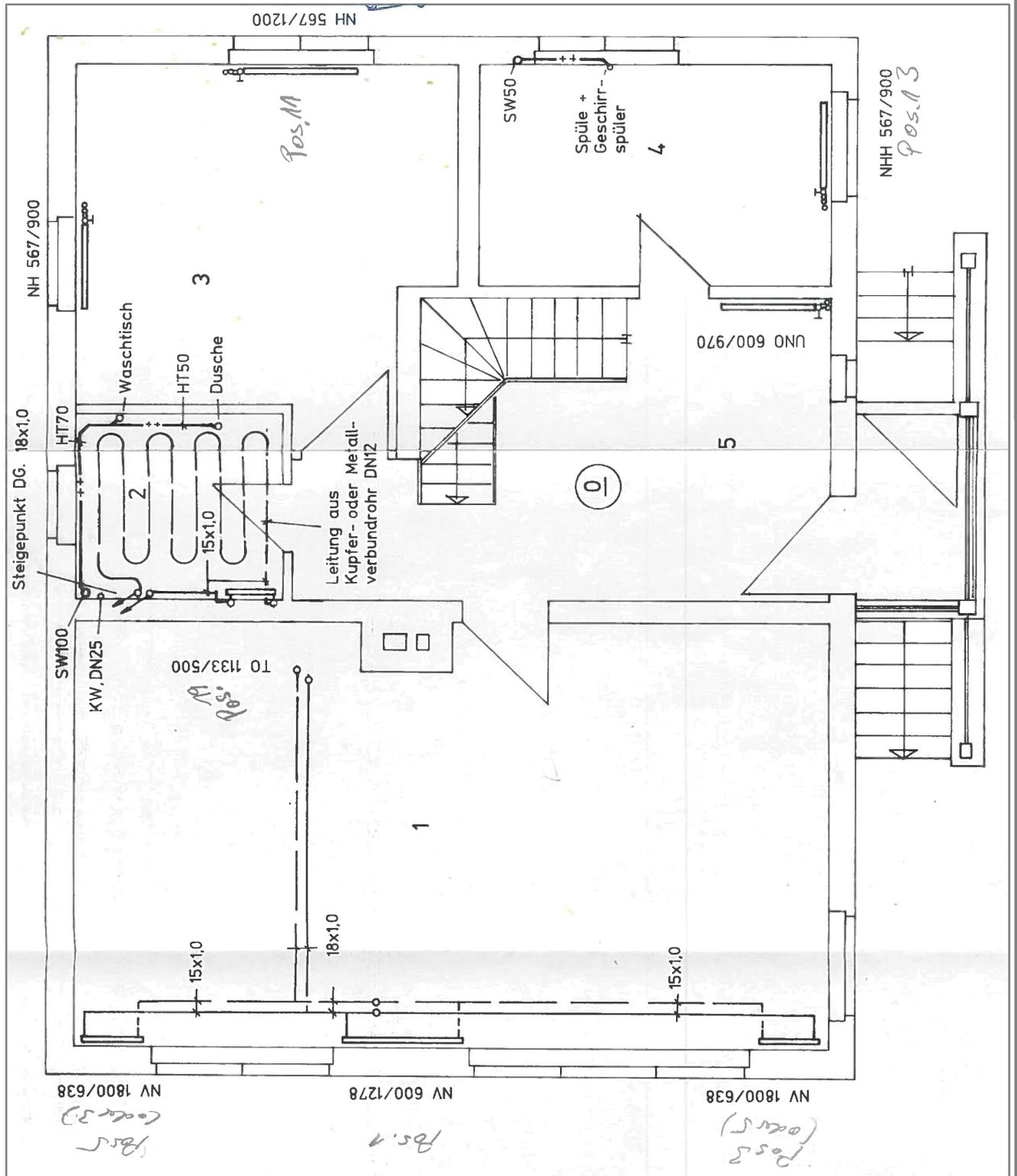
**Ansicht 3 des Wintergartens mit dem Ein-/Ausgangsbereich  
(roter Pfeil) zum hinterliegenden Grundstücksteils**

Giese Immobilien

# Grundriss Kellergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss





**Über alle weiteren, das Objekt betreffenden Vorzüge etc. verschaffen Sie sich bei einer jederzeitigen Besichtigung einen Überblick.**

**Auf Wunsch sind wir Ihnen bei der Beschaffung einer für Sie günstigen Finanzierung behilflich. Dadurch ermöglichen wir Ihnen eine kostenlose Überprüfung der Finanzierbarkeit des Käuferwerbes.**

#### **Deklaratorische Maklerklausel bei Doppeltätigkeit**

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung bzw. Bestätigung unserer Maklertätigkeit in Textform, zum Beispiel durch die Unterschrift eines Suchkundenvertrages/-auftrages, einer Interessenauskunftsanfrage per E-Mail und/oder über die schriftliche Anforderung unseres Verkaufs-Objekt-Exposés zustande.

Gemäß der seit dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage bei Wohneigentum ist die Courtage regelmäßig für beide Parteien, d. h. für den Eigentümer/Verkäufer und den Käufer, mit jeweils 3 % des Kaufpreises zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer anzusetzen und bei notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei entsprechenden Steuersatzänderungen.

Die weiteren Notarvertragsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

**Giese Immobilien**  
**17235 Neustrelitz, Strelitzer Straße 47**  
**Telefon: 0151 156 96 700**  
**info@gieseimmobilien.com**