IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und zusätzlichem Baupotenzial



Objekt: IKN-2267 | 18356 Barth

Objekttyp	Einfamilienhaus	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 162 m²	Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Anzahl Zimmer	5		
Anzahl Badezimmer	2	wesentlicher Energieträger	Gas
Grundstücksgröße	ca. 1.546 m²		
Anzahl sep. WC	2	Kaufpreis	289.000,00 €
Baujahr	1930	Außen-Provision	3,57

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Beschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 verbindet den besonderen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 2022 wurde die Immobilie im Innenbereich umfassend und hochwertig saniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 162 m² bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie der gemütliche Kamin schaffen eine warme und einladende Wohnatmosphäre mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Zusätzlich stehen ca. 50 m² Ausbaureserve zur Verfügung und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Atelier, Werkstatt, Fitnessraum oder zusätzlicher Wohnraum. Hier lassen sich individuelle Wohnideen optimal verwirklichen.

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und attraktives Entwicklungspotenzial in besonderer Weise

Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage der Stadt Barth und überzeugt durch seine attraktive Umgebung sowie das großzügige Grundstück mit ca. 1.546 m² Fläche.

Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende oder Käufer, die eine zentrale Wohnlage mit viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Die Nahversorgung rund um dieses wunderschöne Objekt ist hervorragend gewährleistet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Bildungs-, Freizeit-, Gastronomie- und Gesundheitseinrichtungen. Dadurch profitieren die zukünftigen Bewohner von kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität im Alltag.

Die zentrale Lage in Barth verbindet eine gute Infrastruktur mit dem besonderen Charme der beliebten Boddenregion und macht diese Immobilie zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN KONTOR NORD

Ausstattung Beschreibung

Zum Objekt gehören neben dem Hauptgebäude ein praktischer Anbau, ein Schuppen sowie eine Garage, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben ist die positive Bauvoranfrage aus dem Jahr 2022, welche weiteres Entwicklungspotenzial für das Grundstück eröffnet.

Das teilmodernisierte Hauptgebäude wurde ca. im Jahr 1930 errichtet und in den vergangenen Jahren bereits in wichtigen Bereichen saniert. Die Immobilie verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie ein im Jahr 2001 saniertes Dach. Ein Kamin aus dem Jahr 2003 sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Sommer 2026 wurde eine neue Fußbodendämmung verlegt, wodurch der Wohnkomfort sowie die energetischen Eigenschaften der Immobilie weiter verbessert wurden.

Die Heiztherme wurde 2017 erneuert, der Warmwasserspeicher im Jahr 2022. Ebenso erfolgte 2017 die Erneuerung der Erschließung für Wasser, Abwasser und Regenwasser; die entsprechenden Gebühren wurden bereits vollständig beglichen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine ca. 20 m² große Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Außenbereich einlädt. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Wohnraummöglichkeiten und schafft weiteren Platz für individuelle Nutzungskonzepte, beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gasversorgung als Energieträger. Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse D und bietet damit eine solide energetische Grundlage.

Der gemessene Geräuschpegel von 55 dB unterstreicht die angenehme Wohnsituation und sorgt für ein komfortables Wohnumfeld.

Die Immobilie bietet ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und individuelle Gestaltungsideen zu verwirklichen. Einige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stehen derzeit noch aus und eröffnen damit attraktives Potenzial zur weiteren individuellen Aufwertung der Immobilie.

Im Obergeschoss sollte ein Dachfenster erneuert werden, wodurch zusätzlicher Wohnkomfort und eine moderne Ausstrahlung geschaffen werden können. Auch der Außenbereich bietet viel Gestaltungsspielraum: Der Garten kann mit überschaubarem Aufwand zu einer individuellen Wohlfühloase entwickelt werden. Darüber hinaus empfiehlt sich eine Abdichtung des Daches am Anbau sowie die Durchführung allgemeiner Renovierungsarbeiten, um die Immobilie weiter aufzuwerten und den

persönlichen Wohnstil einzubringen.

Damit bietet dieses Haus eine ideale Grundlage für Käufer, die ein Objekt mit Charakter suchen und gleichzeitig eigene Ideen und Modernisierungswünsche umsetzen möchten.

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers, die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen nach DIN 277 und WoFlVo. Bis zum Notarvertrag ist ein Zwischenverkauf jederzeit möglich!

WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten um Verständnis, dass wir, auch zum Schutze der Verkäufer, keine unvollständigen oder anonymen Anfragen beantworten werden. (Name, Vorname - Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort - Telefonnummer)

Provisionshinweis - Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. MwSt. berechnet auf den Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein Vertrag in gleicher Höhe geschlossen. Die Provision inkl. der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung gültigen MwSt. ist spätestens 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Beendigung des Maklervertrages wirkt nur für die Zukunft. Hat der Makler während der Vertragsdauer seine Leistung erbracht, so bleibt die Vergütungspflicht auch bis 12 Monate nach Ende des Maklervertrages bestehen, auch wenn der gewünschte Kaufvertrag nach Ablauf des Maklervertrages geschlossen wird.

Immobilien Kontor Nord, Timmermannsstrat 4b, 18055 Rostock
Herr Christian Trems +49 381 38250038

Impressum des Anbieters finden Sie unter: http://www.iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Außenansicht



Flur

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Esszimmer mit Kamin



Esszimmer

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Kinderzimmer



Badezimmer



Küche

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



Schlafzimmer 2



Außenanlage



Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Trems
Immobilien Kontor Nord
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Telefon: +49 381 38250038

E-Mail: info@iknord.de