



LANDLEBEN PUR! EINFAMILIENHAUS MIT POTENZIAL ZUM SANIE- REN UND AUSBAUEN IM ORTSTEIL CRUSSOW (NEUHOF)

Entspanntes Wohnen am Feld mit viel Freiheit und Platz für Ihre Ideen - inkl. Einbauküche, teil-sanier-tem Bad, doppelt verglasten Fenstern mit Rollläden, viel Stauraum u.v.m.



ANGERMÜNDE



Als Ihr Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus im Angermünder Ortsteil Crussow (Neuhof) vorstellen dürfen.

HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44
r.lindenau@trendyimmo.de



trendyimmo
IMMOBILIEN & MARKETING



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen diese Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang.

**PROBIEREN SIE ES AUS UND
STELLEN SIE UNS IHRE FRAGEN!**



<https://my.matterport.com/show/?m=Wgv3qDrEhZn>



- 05 trendy**FAKTEN**
- 09 trendy**ÜBERBLICK**
- 15 trendy**GRUNDRISSE**
- 19 trendy**AUSSTATTUNG**
- 22 trendy**GRUNDSTÜCK**
- 25 trendy**LAGE**
- 32 trendy**KONTAKT**





trendy**VORTEILE**



- 01** Solides Einfamilienhaus mit viel Raum für Ihre kleine oder große Familie
- 02** Viel Potenzial durch den Ausbau des Dachgeschosses und eine Neuaufteilung der Zimmer im Erdgeschoss
- 03** Gemütlicher Wohnbereich mit einladender Atmosphäre
- 04** Inkl. Einbauküche, teil-saniertem Bad, doppelt verglasten Fenstern mit Rollläden, Teil-Keller
- 05** Außergewöhnlich großes Grundstück mit teils naturbelassenem Charme in ruhiger Lage direkt am Feld
- 06** Viel Stauraum für Gartengeräte, Ihre Hobbies oder Ihr Gewerbe in den Nebengebäuden
- 07** Zentrum Angermünde in zehn Minuten mit dem Auto erreichbar (Alternativen: Bus und Fahrrad)
- 08** Verschiedene Lebensmittelmärkte inkl. Biogeschäft schnell erreichbar
- 09** Kitas, Schulen, Vereine usw. im direkten Umfeld
- 10** Naturnahes Wohnen und Genießen auf dem Land



trendyDETAILS*

Kaufpreis	149.000,00 €**
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Immobilientyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Postleitzahl & Ort	16278 Angermünde
Etagen	2
Wohnfläche	120,92 m ²
Wohn-/Nutzfläche	197,96 m ²
Grundstücksfläche	2.718,00 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2-3
Bäder/WCs	1
Garage	Ja
Stellplatz	Ja

* Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

** Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kaufpreis im Fall einer erhöhten Nachfrage steigen kann.



Keller	Ja
Dachboden	Teil-ausgebaut
Baujahr	1950
Heizungsart	Gastherme
Energieträger	Gas
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieklasse	Wird nachgereicht
Endenergiebedarf	Wird nachgereicht

** Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.*





Nahe der wundervollen Stadt Angermünde im Ortsteil Crussow (Neuhof) erwartet Sie Ihr entspanntes Leben auf dem Land. Freuen Sie sich auf ein ruhiges und großzügiges Grundstück mit eigenem Wäldchen in direkter Feldrand-Lage! In den 1950er Jahren wurde hier ein teil-unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet, das sich heute auf Eigentümer freut, die dem traditionellen Wohngebäude zu seinem ursprünglichen Charme verhelfen.



Das Haus beherbergt vier Zimmer, ein Bad, eine Küche und einen Abstellraum. Das Dachgeschoss ist zum Teil ausgebaut worden. Nutzen Sie das Potenzial, das sich hinter den vier Wänden verbirgt! Bauen Sie z. B. das Dachgeschoss weiter aus und wandeln Sie einen der beiden Hauswirtschaftsräume in ein Zimmer um: Schon zählt das Haus sechs Zimmer, ggf. zwei Bäder und deutlich mehr Wohnfläche. Derzeit präsentiert sich das Gebäude in einem mindestens renovierungsbedürftigen Zustand. Lassen Sie Ihren Ideen und handwerklichem Geschick freien Lauf und gestalten Sie Ihre zukünftige Zuhause frei nach Ihren individuellen Wünschen!

Das Anwesen zeigt sich als weitläufiges Areal mit einem kleinen Wäldchen im westlichen Bereich am Feld und viel Stauraum im mittleren Abschnitt. Verschiedene Garagen und Abstellräume schaffen hier viel Platz für Ihr Gewerbe oder Ihre Hobbies. Eine gepflasterte Einfahrt führt vom Gartenzaun an der Straße zum Haus und zu den Garagen. Zwischen dem Haus und dem nördlichen Nachbarn befindet sich entlang der gesamten Grundstückstiefe eine weitläufige Rasen-/Feldfläche. Verschiedene Bepflanzungen runden das Gesamtbild ab.

Nahe dem sehenswerten Angermünde gelegen, sind alle wichtigen Orte des Land- und Familienlebens für Sie überraschend schnell erreichbar. Um nach Angermünde zu kommen, steigen Sie auf Ihr Fahrrad, nehmen den 456er Bus oder fahren mit dem Auto. Rund zehn Autofahr-Minuten dauert die Fahrt in das Zentrum der beliebten Kleinstadt. Hier erwarten Sie verschiedene Lebensmittelläden, Kitas, Schulen, Ärzte, Restaurants, der Regionalbahnhof, der Mündesee und vieles mehr. Nach getaner Arbeit ziehen Sie sich zurück auf Ihr ruhiges Landgut und genießen die erholsame Atmosphäre des gemütlichen Landlebens.

WOHNEN/ESSEN

Wohn- und Essbereich derzeit in verschiedenen Räumen des Hauses
Viel freundliches Tageslicht im Wohnbereich
Doppelt verglaste Kunststofffenster
Manuelle Rollläden
Teppichboden



BAD

Gefliestes Tageslicht-Badezimmer
Bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC und
Handtuchheizkörper
Doppelt verglastes Fenster mit Rollläden



KÜCHE

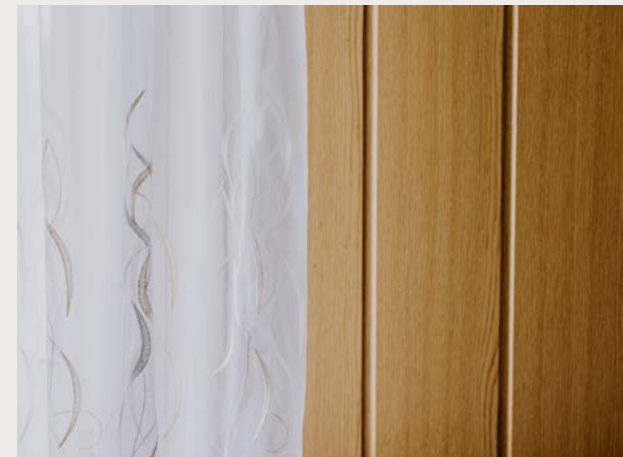


Separater Küchenraum
Fenster zum Garten
Einbauküche im Landhaus-Stil
Fliesen im Bereich des Herds
Linoleumboden
Inkl. diverser Küchengeräte wie z. B. Ofen,
Kochfeld und Dunstabzugshaube



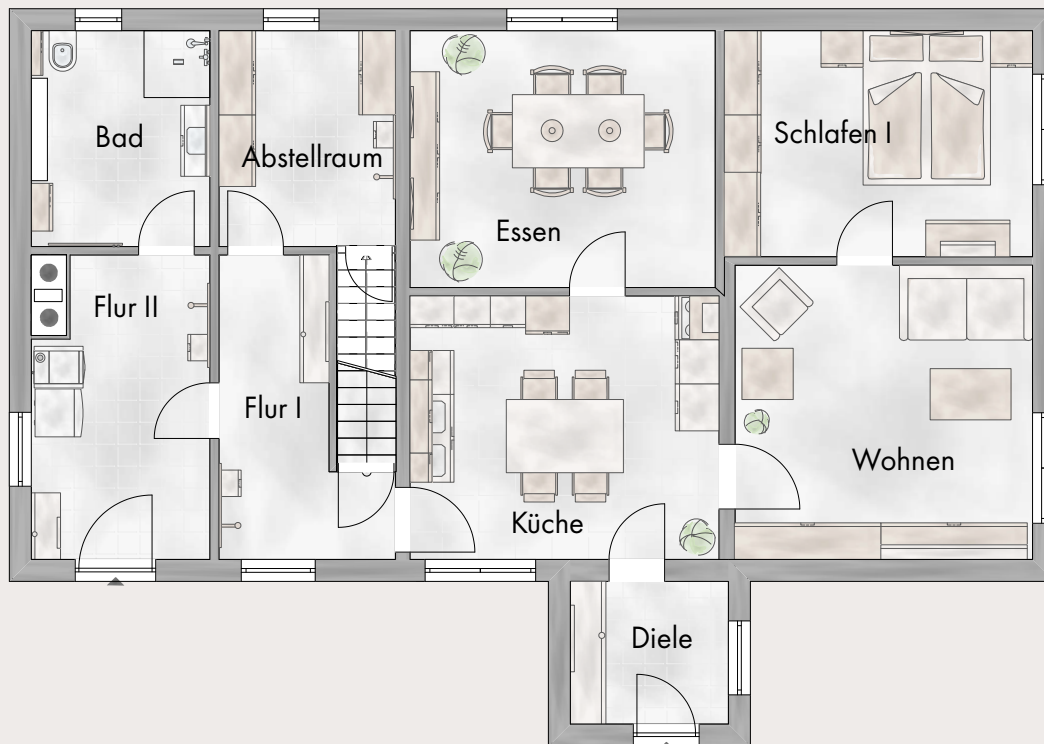
SCHLAFZIMMER

Doppelt verglaste Kunststofffenster
Manuelle Rollläden
Wandhängende Heizkörper
Teppichboden
Wandpaneele





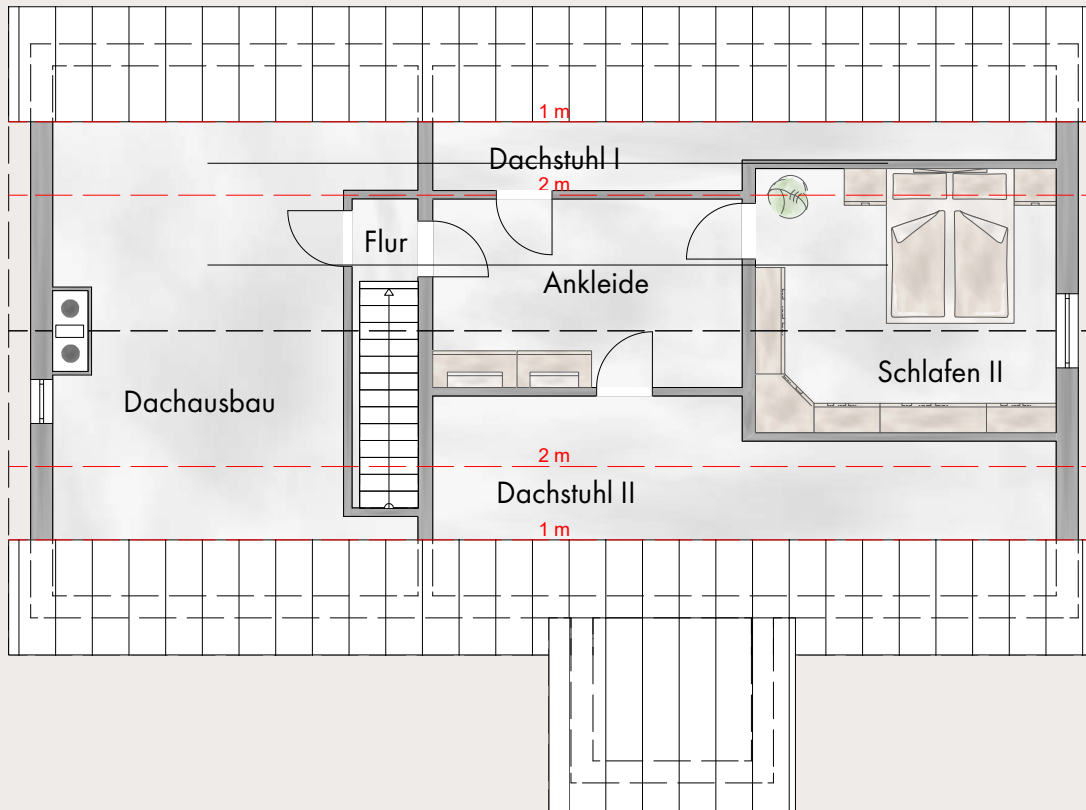
trendy**GRUNDRISSE**



Wohnen	16,34 m ²
Schlafen I	13,01 m ²
Essen	14,64 m ²
Küche	15,37 m ²
Bad	7,20 m ²
Flur I	7,34 m ²
Flur II	9,54 m ²
Abstellraum	7,10 m ²
Diele	4,21 m ²

Wohnfläche	94,75 m²
-------------------	----------------------------

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



Schlafen II	14,02 m ²
Ankleide	10,85 m ²
Flur	1,30 m ²

Wohnfläche	26,17 m²
-------------------	----------------------------

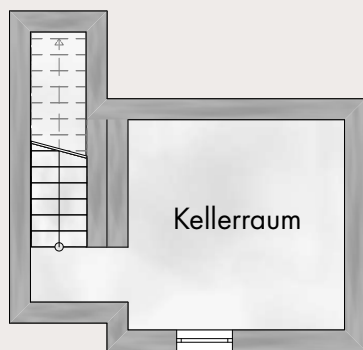
Dachausbau	30,85 m ²
Dachstuhl I	12,68 m ²
Dachstuhl II	20,54 m ²

Nutzfläche	90,24 m²
-------------------	----------------------------

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



trendy**GRUNDRISS KG**



Kellerraum

12,97 m²

Nutzfläche

12,97 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



trendy**AUSSTATTUNG**

BAD (CA. 2019/20)

- Gefliestes Tageslicht-Badezimmer im EG mit bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper

BÖDEN

- Fliesen: Bad
- Linoleum: Diele, Küche
- Teppich: Zimmer und Flure

DECKENHÖHEN

- Erdgeschoss: ca. 2,61 m
- Dachboden: ca. 2,05 m

FENSTER (ENDER 1990ER)

- Doppelt verglaste Kunststofffenster (Innen Weiß, Außen in einem dunklen Holzton)
- Teils manuelle Rollläden

GARTEN

- Etwa 20,00 m² große Garage direkt am Haus
- Rund 24,00 m² großer Lagerraum im Nebengebäude
- Weitere ca. 21,00 m² große Garage im Nebengebäude

- Garagenanbau mit etwa 11,00 m² Fläche
- Ca. 14,00 m² großer Abstellraum hinter Garage/Lager
- Zwei Schuppen mit je rund 9,00 m² Fläche im hinteren Abschnitt des Grundstücks
- Carport vor dem Wohnhaus
- Zaunanlage zu den Nachbarn, mittig des Grundstücks hinter/neben dem Garagenkomplex sowie an Abgrenzung zum Wäldchen
- Hecken als Sichtschutz zu den Nachbarn
- Dichtes Wäldchen im westlichen Bereich des Grundstücks
- Gepflasterte Flächen von der Zufahrt bis zu den Hauseingängen und zum Nebengebäude
- Weitläufige Rasenfläche nördlich des Hauses zum Nach-



barn

- Verschiedene Nadelbäume, Obstbäume, Obststräucher, Büsche und Sträucher

HEIZUNG

- Gastherme der Firma Junkers
- Wandhängende Heizkörper in den Zimmern

KÜCHE

- Separater Küchenraum mit Fenster und Zugang zum Flur, zum Esszimmer und Wohnzimmer
- Sanierungsbedürftige Einbauküche im Landhausstil mit verschiedenen Küchengeräten

LICHT

- Deckenauslässe in allen Zimmern

STAURAUM

- Abstellraum
- Keller
- Garagen und Abstellräume auf dem Grundstück

TREPPE

- Massivholz-Treppe zum OG
- Beton-Treppe zum KG

TÜREN

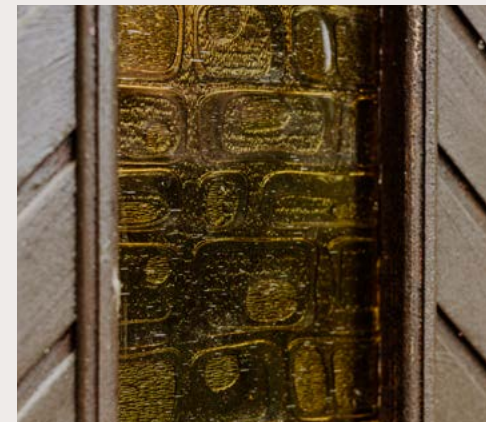
- Furnierte Innentüren z. T. mit Glaseinsatz
- Hauseingangstür als einfache Holztür mit Glaseinsatz ausgeführt
- Weitere Hauseingangstür zur Diele als Massivholz-Tür mit Doppel-Glaseinsatz

WÄNDE/DECKEN

- Diele vollständig mit Holzpaneelen verkleidet
- Verschiedene Tapeten im gesamten Haus
- Fliesenspiegel in der Küche und Fliesen im Bad
- Wandpaneele an mind. einer Wand im Wohnzimmer und den Schlafzimmern
- Flur und Ankleide im OG teils mit Holzdielen verkleidet

WEITERE DETAILS

- Teil-ausgebautes Dach





trendy**GRUNDSTÜCK**



trendy**GRUNDSTÜCK**

- 01 Zufahrt
- 02 Carport
- 03 Hauseingang I
- 04 Hauseingang II
- 05 Garage I
- 06 Durchgang
- 07 Abstellraum
- 08 Garage II
- 09 Garagenanbau
- 10 Lagerraum
- 11 Weitere Lagerräume
- 12 Wäldchen
- 13 Rasenfläche





Natur pur erwartet Sie auf Ihrem großzügigen Grundstück im gemütlichen Neuhaus. Direkt am Feld gelegen, genießen Sie hier einen wundervollen Ausblick in die Ferne. Für Entspannung sorgt außerdem ein kleines Wäldchen, das sich zwischen den Nebengebäuden und dem Feld im westlichen Abschnitt des Areals befindet.

Der mittlere Teil Ihres Grundstücks ist den praktischen Aspekten des Landlebens gewidmet. Hier sorgen verschiedene Garagen und Abstellräume für viel Platz zum Verstauen Ihrer Garten- und Arbeitsutensilien. Über 100,00 m² Nutzfläche stehen Ihnen in den beiden Gebäudekomplexen zur Verfügung.

Auf dem östlichen Abschnitt des Grundstücks zur Straße hin wurde das Einfamilienhaus errichtet. Zwischen dem Haus und dem Garagenkomplex wurde eine weitläufige Fläche gepflastert. Von hier führt die gepflasterte Zufahrt direkt zum manuell zu öffnenden Gartentor. Direkt gegenüber dem Einfamilienhaus wurde ein Carport errichtet, am Haus befindet sich eine weitere Garage.





trendyEINKAUFEN



In Angermünde stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Lidl, Aldi, zwei Netto-Filialen, REWE, Getränkeland und ein Baumarkt versorgen Sie im Alltag. Besonders reizvoll ist der Regionalladen Angermünde, der vielfältige Produkte aus der Umgebung anbietet - von Butter, Milchprodukten und Wurst über Honig, Öle, Biere und Weine bis hin zu Schokolade, saisonalem Obst, Gemüse und liebevoller Handwerkskunst.

Für größere Einkäufe lohnt sich ein Abstecher nach Schwedt/Oder, wo das Kaufland und das vielseitige Oder-Center mit Geschäften wie H&M, Deichmann, Media Markt, Rossmann und Tchibo warten.

Wer Wert auf Frische und Qualität legt, besucht donnerstags den Wochenmarkt in Angermünde. Hier finden Sie ausschließlich regionale und frische Waren in Bio-Qualität - von Backwaren und Fleisch über Obst, Gemüse und Wild bis hin zu Säften, Blumen und Kunsthandwerk. So verbinden Sie praktische Versorgung mit regionalem Genuss.



trendy**ANBINDUNG**

Von Ihrem zukünftigen Zuhause in Neuhoß spazieren Sie nur rund vier Minuten zur Bushaltestelle der Linie 456. Von hier werden Sie bequem u. a. nach Angermünde, Crussow oder Stolpe gefahren.

Der Hauptbahnhof Angermünde ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Nordosten Brandenburgs. Hier verkehren ICEs, Regionalbahnen und Regionalexpresszüge mit Direktverbindungen nach Berlin, Binz, Stralsund, Greifswald und Stettin.

Autofahrer sind über die B2 bestens angebunden - in nur zehn Minuten Gesamtfahrtzeit erreichen Sie Angermünde, in rund 21 Minuten die A11. Von dort gelangen Sie in unter 90 Minuten Gesamtfahrtzeit zum internationalen Flughafen BER.

Für kleine Ausflüge oder Rundflüge steht außerdem der Flugplatz Crussow zur Verfügung.





Das weite Umland von Neuhof begeistert mit einer einzigartigen Naturkulisse und vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten. Direkt in Angermünde lädt der idyllische Mündesee zu einem Rundwanderweg ein, während der nahe Wolletzsee mit Strandbad Badefreude für die ganze Familie garantiert.

Für Familienausflüge ist der Tierpark Angermünde eine spannende Adresse. Naturfreunde kommen darüber hinaus im UNESCO-Welt-naturerbe Buchenwald-Grumsin sowie im Biosphärenreservat Schorf-heide-Chorin voll auf Ihre Kosten. Auch der Nationalpark Unteres Odertal mit seiner beeindruckenden Auenlandschaft begeistert mit unvergesslichen Naturerlebnissen.

Kulturhistorisch spannend sind Sehenswürdigkeiten wie der Stolper Turm, die Greiffenberger Mühle oder das historische Franziskaner-kloster in Angermünde. Ob Wandern, Radfahren, Entspannen oder Entdecken - die Region hält zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Familie bereit, Ruhe und Aktivität perfekt miteinander zu verbinden. Genießen Sie die Vielfalt der Uckermark in unmittelbarer Nähe!



trendyBILDUNG

Für Familien bietet die Lage bei Angermünde ein gutes Angebot an Bildungseinrichtungen und Sportvereinen. Ihre Kleinsten starten in der Kita Villa Kunterbunt in Crussow - nur sieben Fahrradfahr-Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. In Angermünde stehen weitere Kindergärten zur Verfügung.

Nach der Einschulung wechseln Ihre Liebsten auf eine der Grundschulen in Angermünde: Die Gustav-Bruhn-Grundschule erreichen Sie in rund 30 Fahrradfahr-Minuten; alternativ bieten sich die Puschkinschule, die Freie Schule Angermünde und die Freie Draunenschule an.

Für die weiterführende Bildung sind die Ehm-Welks-Oberschule und die Freie Oberschule (jeweils bis zur 10. Klasse) bequem erreichbar. Das Einstein-Gymnasium bietet das Abitur und ist etwa 24 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Ergänzend sorgt ein lebendiges Vereinsleben mit rund 25 Sportvereinen für Abwechslung: u. a. Fußball, Volleyball, Handball, Leichtathletik, Judo, Karate und Reitsport werden in und um Angermünde angeboten. So verbindet sich schulische Qualität mit aktiver Freizeitgestaltung.



WAS	KM-ENTFERNUNG	MIT AUTO	MIT FAHRRAD	ZU FUSS/MIT ÖFFIS
Lebensmittelmarkt	6,40	7 Min	22 Min	33 Min
Oder-Center	17,00	16 Min	-	60 Min
Regionalladen Angermünde	7,40	9 Min	25 Min	35 Min
Bus	0,30	1 Min	1 Min	4 Min
Bahn	9,20	11 Min	27 Min	34 Min
Bundesstraße B2	1,60	2 Min	-	-
Flughafen BER	130,00	89 Min	-	-
Kita	2,10	3 Min	7 Min	29 Min
Grundschule	10,30	14 Min	30 Min	48 Min
Oberschule	9,30	11 Min	24 Min	40 Min



IMMOBILIE

01

EINKAUFEN

Lidl/Aldi

02

Regionalladen

03

REWE

KITA

04

Kita Villa Kunterbunt

05

Kita Fünf Sternchen

BILDUNG

06

Gustav-Bruhn-Grundschule

07

Einstein-Gymnasium

FREIZEIT

08

Tierpark

09

Badestelle

10

Restaurant Taj Mahal

GESUNDHEIT

11

Apotheke

12

Krankenhaus

13

Hausarzt

ANBINDUNG

14

Busse 456

15

Flugplatz Crussow

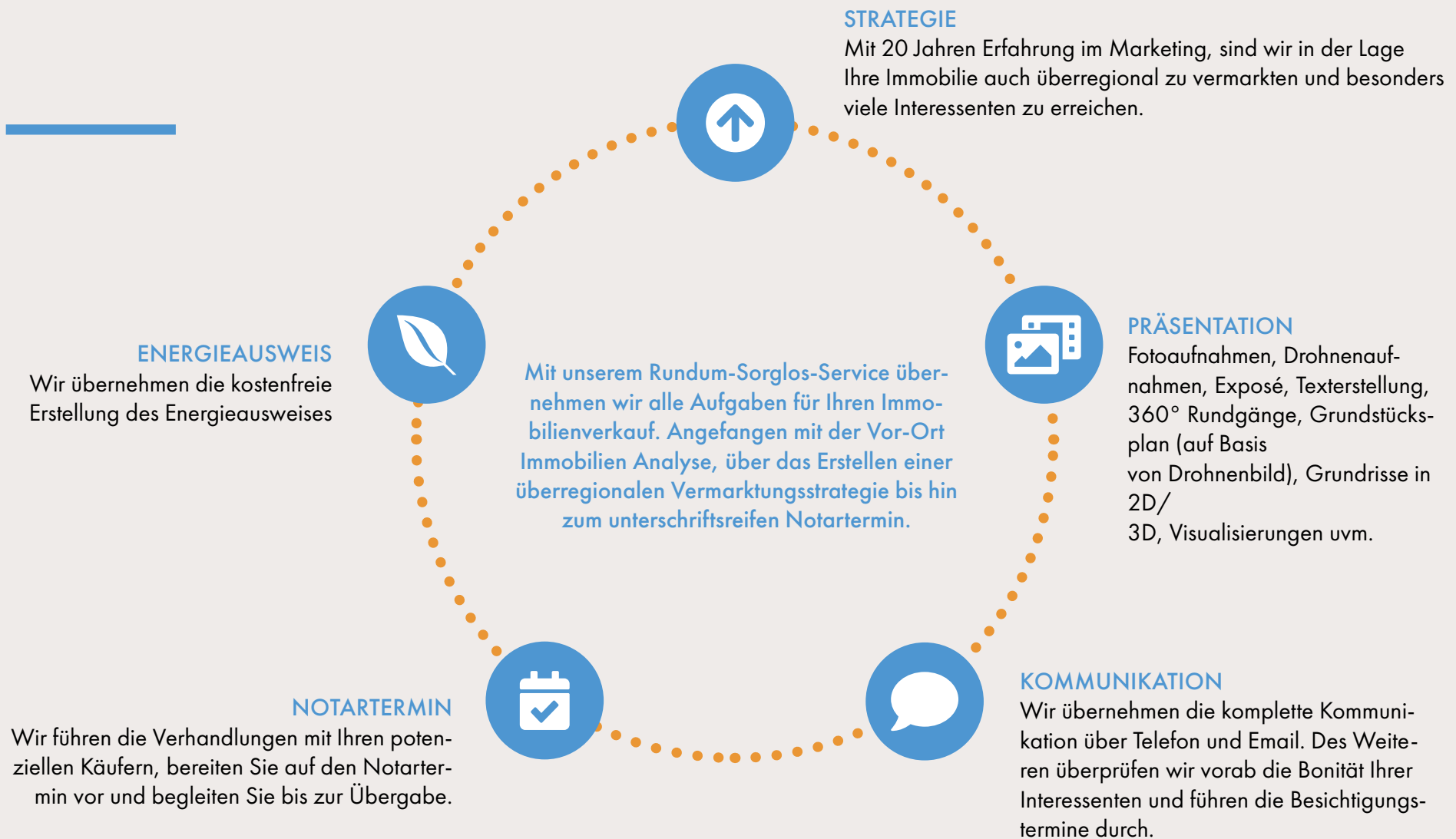
16

Bahnhof Angermünde





trendy**KONTAKT**





trendyANFRAGEN



HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44
r.lindenau@trendyimmo.de

Inhaber
Michael Feike

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

PROVISION

Die Außenprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

HAFTUNG

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH / stock.adobe.com /
Karte: openstreetmap.org

WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

EIGENTÜMERANGABEN

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

HAFTUNGSBEGRENZUNG

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

VERJÄHRUNG

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

GERICHTSSTAND

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

VERBRAUCHERSCHLICHTUNGSSTELLE

Hinweis gemäß § 36 VSBG: Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

