

Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

# Reihenendhaus in attraktiver Lage nahe der Ostsee

Objektnummer: 25265012



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 185 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25265012      |
| Wohnfläche   | ca. 90 m²     |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2007          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 295.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenendhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 70.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2007          |



Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Die Immobilie

A professional portrait of the Von Poll Immobilien team, consisting of six people (three women and three men) dressed in business attire. They are standing in front of a grey background with the company logo. Below them, on a dark blue banner, are three award logos: 'DEUTSCHLAND TEST' with 'HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN', 'Gold Partner' from 'Immo Scout24' (Seit 2015), and 'Handelsblatt TOP Kunden-Beratung 2024' from 'VON POLL IMMOBILIEN'.

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung

Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur/Gard. - 11,33 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,91 m<sup>2</sup>
- 03 HA - 2,53 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen - 23,94 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 10,44 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur - 5,26 m<sup>2</sup>
- 02 Schlafen - 18,52 m<sup>2</sup>
- 03 Bad/WC - 8,84 m<sup>2</sup>
- 04 Gäste - 7,42 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Ein erster Eindruck

Inmitten der idyllischen Küstengemeinde Dierhagen Dorf präsentiert sich dieses charmante Reihemittelhaus als attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer mit Zukunftsplanung. Die ruhige Wohnlage, die Nähe zur Ostsee und der maritime Charme des Ortes machen dieses Angebot besonders reizvoll.

Auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein angenehmes Wohngefühl und eine klare, funktionale Raumstruktur.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung, und ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das Badezimmer ist sowohl mit Dusche als auch Badewanne ausgestattet – perfekt für Familien oder Paare, die Komfort schätzen.

Das Grundstück umfasst ca. 180 m<sup>2</sup> und ist pflegeleicht angelegt – ideal für alle, die Freiraum im Grünen genießen möchten, ohne aufwändige Gartenarbeit.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und bietet somit eine sofortige Einnahmesituation für Kapitalanleger. Dank der soliden Bauweise, der guten Substanz und der begehrten Lage in Dierhagen Dorf profitieren Käufer von einer langfristig werthaltigen Investition.

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim in der Nähe der Ostsee – dieses Reihemittelhaus vereint solide Wohnqualität mit maritimem Lebensgefühl.

Gern stellen wir Ihnen bei Interesse alle weiteren Unterlagen zur Verfügung und informieren Sie persönlich über die Details.

Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Ausstattung und Details

- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Terrasse
- aktuell vermietet

**Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf**

## Alles zum Standort

Dierhagen Dorf, gelegen vor den Toren der malerischen Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, vereint maritimen Charme mit moderner Lebensqualität. Nur wenige Minuten trennen den Ort von der Ostsee, deren feinsandige Strände das ganze Jahr über Erholung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Eingebettet zwischen Bodden und Meer genießt man hier eine außergewöhnliche Nähe zur Natur.

Trotz der idyllischen Atmosphäre verfügt Dierhagen über eine gut entwickelte Infrastruktur. Im Ortskern gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die regionale Spezialitäten anbieten. Für den täglichen Bedarf stehen ein Supermarkt, eine Bäckerei und kleinere Geschäfte bereit.

Verkehrstechnisch punktet der Ort mit seiner Nähe zur B105 und den Autobahnen A19/A20, die eine schnelle Verbindung zu den Großstädten Rostock und Stralsund ermöglichen. Der nahegelegene Bahnhof in Ribnitz-Damgarten West sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wandertouren, Wassersport und Bootsausflüge. Kulturelle Highlights wie das Bernsteinmuseum in Ribnitz-Damgarten oder die Künstlerkolonie in Ahrenshoop bereichern das Leben vor Ort. Dierhagen Dorf ist der ideale Wohnort für Menschen, die die Natur und das Meer lieben, dabei aber nicht auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten möchten.



**Objektnummer: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

### FOTOAUFNAHMEN:

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

### 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: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow

Tel.: +49 38220 - 15 89 00

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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