

Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

# Modernisiertes Stadthaus mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 25265014



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 296 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

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

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25265014      |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²    |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Baujahr      | 1937          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 235.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 81.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1937          |

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Gold Partner**  
Seit 2015  
**Immo Scout24**

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - 11,28 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnzimmer - 17,52 m<sup>2</sup>
- 03 Esszimmer - 12,21 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 7,19 m<sup>2</sup>
- 05 WC - 2,53 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur - 7,75 m<sup>2</sup>
- 02 Bad/WC - 9,22 m<sup>2</sup>
- 03 Kinderzimmer - 16,18 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer - 15,67 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: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll modernisierte Stadthaus aus dem Jahr (ca.) 1937 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ein Ort, an dem man sofort spürt, dass hier mit Herz und Verstand modernisiert wurde. Schon beim Betreten entsteht das Gefühl von Zuhause: warm, einladend und von einem besonderen Charakter geprägt.

Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Alltag und Wohlfühl perfekt miteinander verbindet. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine offene Gestaltung und den angenehmen Lichteinfall – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden. Die maßgefertigte Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Wanne – ein Rückzugsort zum Abschalten und Entspannen. Hochwertige Massivholztüren, dreifach verglaste Fenster und ein Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Komfort und Langlebigkeit.

Das etwa 296 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zum Genießen ein: Auf der Frühstücksterrasse können Sie den Tag entspannt beginnen, während das Nebengelass Raum für Hobbys, Stauraum oder kleine Projekte bietet. Eine weitere Fläche von ca. 56 m<sup>2</sup> wurde zusätzlich von der Ev. Kirchengemeinde angemietet. Die jährliche Miete beträgt 56,00 €.

Dieses Stadthaus verbindet traditionelle Bauqualität mit moderner Wohnkultur – ein Zuhause mit Seele, das gleichermaßen Charme, Funktionalität und Atmosphäre vereint. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie sich dieses besondere Haus anfühlt – lebendig, warm und einfach zum Wohlfühlen.

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Ausstattung und Details

- liebevoll modernisiertes Stadthaus aus ca. 1937 mit historischem Charme
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Raumkonzept
- moderne, maßgefertigte Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung
- stilvolles Gäste-WC im Erdgeschoss
- zwei gemütliche Schlafzimmer im Dachgeschoss
- modernes Badezimmer mit Badewanne
- hochwertige Massivholztüren und dreifach verglaste Kunststofffenster
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- ca. 296 m<sup>2</sup> Grundstück mit Frühstücksterrasse
- ca. 56 m<sup>2</sup> angemietete Fläche der Ev. Kirchengemeinde, 56,00 € Miete p.a.
- charmantes Nebenglass mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- separater Hauswirtschaftsraum / Abstellfläche
- gelungene Verbindung aus traditioneller Bauweise und modernem Wohnkomfort

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Damgarten in Ribnitz-Damgarten bietet eine lebenswerte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur – ideal für kleine Familien, Paare oder Alleinstehende, die Wert auf ein ruhiges Zuhause mit städtischem Komfort legen. Umgeben von weiten Grünflächen, kleinen Seen und der Nähe zur Ostseeküste lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Alltag ein.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Banken – befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen sind gut angebunden, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof Ribnitz-Damgarten Ost gewährleistet, der Pendlern eine schnelle Verbindung Richtung Rostock und Stralsund bietet. Zudem ermöglicht die B105 eine zügige Erreichbarkeit mit dem Auto.

Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und funktionierender Infrastruktur ist Damgarten ein attraktiver Wohnstandort für alle, die entspanntes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25265014 - 18311 Ribnitz-Damgarten / Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## 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)