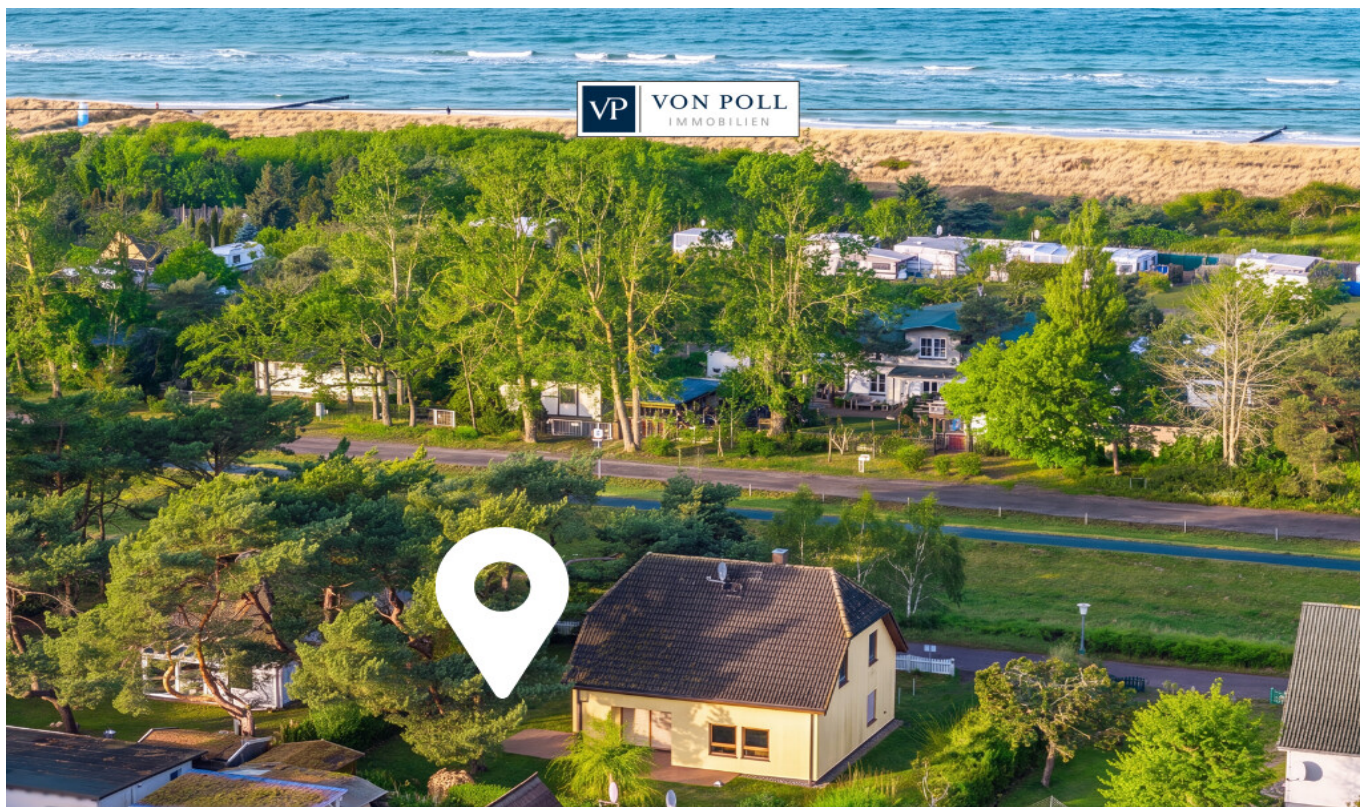


Dierhagen - Dierhagen-Ost

Ihr Domizil in wertbeständiger Lage | Nur 2 min bis zum Ostseestrand

Objektnummer: 25265018P



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 743 m²

Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	25265018P
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

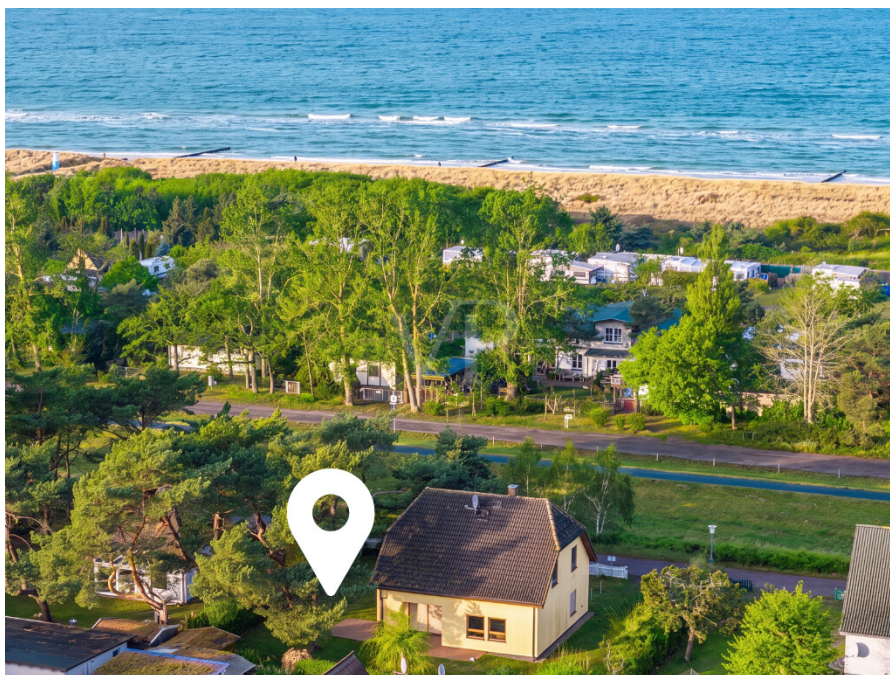
Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	95.46 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Die Immobilie

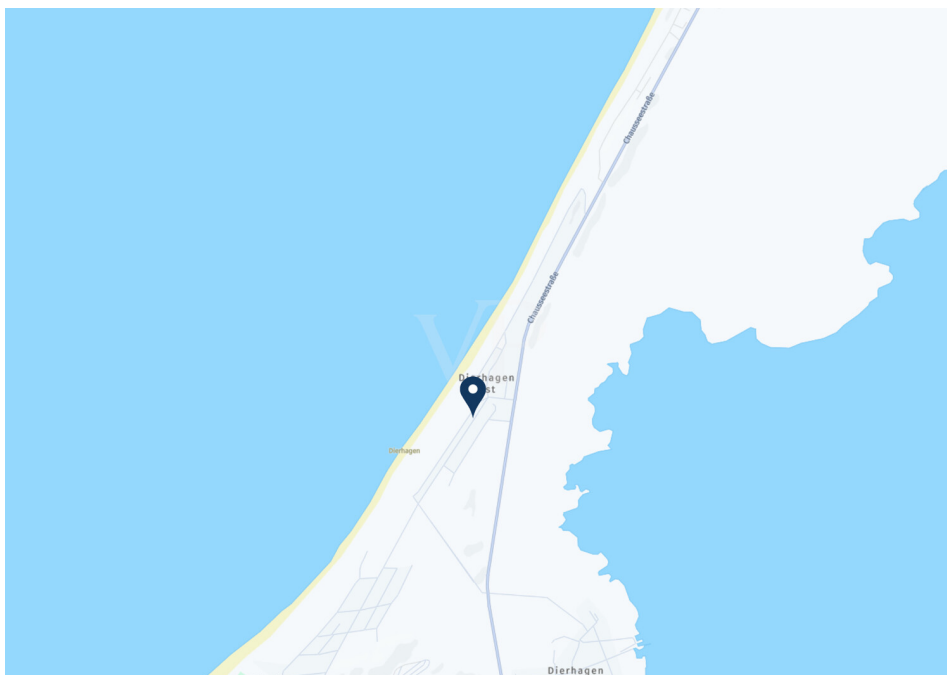


HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS IMMO (DEUTSCHLANDTEST)DE

Gold Partner
Seit 2015
Immo Scout24

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung



Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Grundrisse



LEGENDE

- 01 Diele - 13,94 m²
- 02 Küche - 10,98 m²
- 03 Wohnen/Essen - 41,42 m²
- 04 WC - 4,14 m²
- 05 HWR - 6,79 m²
- 06 Abstellraum
- 07 Freisitz - 5,62 m²
- 08 Terrasse - 7,16 m²



LEGENDE

- 01 Flur - 3,80 m²
- 02 Kind 2 - 14,95 m²
- 03 Schlafen - 17,46 m²
- 04 Kind 1 - 17,14 m²
- 05 Bad - 13,31 m²
- 06 Balkon - 3,21 m²

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: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Ein erster Eindruck

Exklusives Ostsee-Idyll in Dierhagen: Ihr Traum vom Wohnen am Wasser

Haben Sie sich schon immer gewünscht nach einem Ort, an dem der Alltag augenblicklich von Ihnen abfällt und jeder Tag sich wie Urlaub anfühlt? Nur zwei Gehminuten vom feinsandigen Ostseestrand entfernt erwartet Sie in einer der begehrtesten Lagen von Dierhagen Ost eine wertbeständige Immobilie auf einem rund 743 m² großen Eigentumsgrundstück, das maritimes Lebensgefühl mit einer erstklassigen und gefragten Lage perfekt vereint.

Die Sehnsucht nach Ruhe, Großzügigkeit und Freiheit findet hier auf etwa 150 m² durchdachter Wohnfläche ihren Raum. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses, wo ein Kamin an kühleren Tagen für eine behagliche und warme Atmosphäre sorgt. Ergänzt durch eine separate Küche, drei komfortable Schlafzimmer – eines davon mit direktem Balkonzugang und einem malerischen Blick auf den Bodden – sowie eine nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse, bietet dieses solide Objekt ideale Voraussetzungen.

Das Interesse an dieser wertbeständigen Immobilie wird durch praktische Ausstattungsmerkmale wie die Gasheizung aus dem Jahr 2023, Fußbodenheizung, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, eine hochwertige Echtholztreppe, teilweise elektrische Außenjalousien und Fenster mit Einbruchssicherung geweckt. Zusätzlicher Stauraum im Hauswirtschaftsraum, einem weiteren Abstellraum sowie einem separaten Abstellhaus für Fahrräder rundet das Angebot ab, das zuletzt erfolgreich an Feriengäste vermietet wurde.

Ergreifen Sie jetzt die Gelegenheit und sichern Sie sich diese wertbeständige Immobilie an der Ostsee als Ihren neuen Lebensmittelpunkt oder Ihre renditestarke Ferienimmobilie in herausragender Lage. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem besonderen Ort begeistern!

Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Ausstattung und Details

- ca. 743 m² großes Eigentumsgrundstück, nur 2 Minuten vom Ostseestrand entfernt
 - ca. 150 m² durchdachte Wohnfläche, aufgeteilt auf 4 Zimmer
 - Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit behaglichem Kamin
 - Separate Küche inklusive Einbauküche
 - 3 Schlafzimmer, darunter eines mit direktem Balkonzugang und herrlichem Blick auf den Bodden
 - Nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse
 - Hauswirtschaftsraum, zusätzlicher Abstellraum sowie ein Abstellhaus auf dem Grundstück für Fahrräder etc.
 - Moderne Gasheizung aus dem Jahr 2023 und Fußbodenheizung in allen Räumen
 - Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima sowie zusätzliche Wärme-Gewinn-Technik
- Hochwertige Echtholztreppe
- Außenjalousien, teilweise elektrisch bedienbar
 - Alle Fenster mit zusätzlicher Einbruchssicherung

Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Alles zum Standort

Dierhagen liegt am Eingang zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und zählt zu den begehrten Ostseebädern der Region. Der Ort verbindet maritimes Flair mit einer außergewöhnlichen Naturnähe zwischen Ostsee und Saaler Bodden und bietet damit eine hohe Lebens- und Erholungsqualität.

Der Ortsteil Dierhagen Ost zeichnet sich insbesondere durch seine Strandnähe, gepflegte Wohnbebauung und ruhige Atmosphäre aus. Der feinsandige Ostseestrand ist fußläufig erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Badefreuden und vielfältigen Freizeitaktivitäten zu jeder Jahreszeit ein. Gleichzeitig prägen großzügige Grundstücke, viel Grün und eine gewachsene Struktur das attraktive Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Wassersport auf Ostsee und Bodden sowie kulturelle Angebote in den umliegenden Ostseebädern und Künstlerorten.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B105 sind die Hansestädte Rostock und Stralsund bequem erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof Ribnitz-Damgarten bietet zudem Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Trotz dieser guten Infrastruktur bewahrt sich Dierhagen seinen ruhigen, naturnahen Charakter und gilt als bevorzugter Wohn- und Rückzugsort an der Ostseeküste.

Dierhagen Ost vereint damit Urlaubsqualität, Naturverbundenheit und Wohnkomfort – ein idealer Standort für Eigennutzer wie auch für Zweitwohnsitzkäufer.

Objektnummer: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

Sonstige Angaben

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.

BONITÄTSPRÜFUNG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

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: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com