

Klausdorf

# Attraktives Baugrundstück in begehrter Küstenlage

Objektnummer: 26311034



**KAUFPREIS: 108.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 524 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf**

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

**Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26311034</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>108.000 EUR</b>
		<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses außergewöhnliche Grundstück mit ca. 524 m<sup>2</sup> bietet die seltene Gelegenheit, sich den Traum eines eigenen Ferienhauses oder exklusiven Zweitwohnsitzes in unmittelbarer Ostseenähe zu verwirklichen. In ruhiger und naturnaher Lage gelegen, verbindet das Angebot Erholung, Privatsphäre und attraktive Bebauungsmöglichkeiten auf ideale Weise.

Das Grundstück befindet sich in einem gepflegten Umfeld mit hochwertiger Nachbarschaftsbebauung und überzeugt insbesondere durch die Nähe zum Naturstrand mit ausgewiesener Badestelle, der bequem fußläufig erreichbar ist. Weitläufige Grünflächen, alte Baumreihen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten schaffen ein einzigartiges maritimes Wohngefühl mit hohem Erholungswert.

Die Bebauung richtet sich nach dem bestehenden Bebauungsplan und erlaubt die Errichtung eines freistehenden Ferienhauses mit einem Vollgeschoss sowie zusätzlichem Dachgeschoss. Dachgauben sind zulässig und eröffnen attraktive architektonische Gestaltungsmöglichkeiten. Ob modernes Küstenhaus, stilvoller Rückzugsort oder hochwertiger Zweitwohnsitz – hier lassen sich individuelle Wohnideen realisieren.

Besonders attraktiv ist die bereits vorhandene Erschließung des Grundstücks. Trinkwasser-, Strom-, Regen- und Abwasseranschlüsse sowie Telekommunikation liegen bereits an und ermöglichen eine unkomplizierte Bebauung. Dank fehlender Gasversorgung bietet sich zudem die Nutzung moderner und nachhaltiger Energiekonzepte wie beispielsweise einer Wärmepumpe an.

Mit einer zulässigen Bebauung von ca. 157 m<sup>2</sup> Grundfläche bietet das Grundstück ideale Voraussetzungen für ein großzügiges und zugleich harmonisch in die Umgebung eingebettetes Ferienhaus. Der teilweise gewachsene Baumbestand verleiht dem Grundstück zusätzlichen Charme und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Ein seltenes Angebot für alle, die Ruhe, Natur und Ostseenähe mit einer hochwertigen Bebauungsmöglichkeit verbinden möchten.

**Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf**

## **Ausstattung und Details**

### **Bebauung nach B-Plan:**

- erlaubte Nutzung als Ferienhaus oder Zweitwohnsitz (Freizeitwohnen)
- offene Bauweise (keine Reihenhäuser oder Doppelhäuser)
- maximale Firsthöhe bei 9,50 m
- Grundflächenzahl bei 0,3 (maximal 30 % darf vom Grundstück (524 m<sup>2</sup>) versiegelt werden)
- nur ein Vollgeschoss erlaubt (Dachgeschossbauweise ist auch gestattet)
- zwei Dachformen erlaubt (mit Ausnahme von Nebengebäuden, wie Garagen):

**1. Satteldach mit 45 Grad Dachneigung**

**2. Walmdach mit 25 Grad Dachneigung**

- mindestens ein Stellplatz verpflichtend
- Dachgauben unter Vorgaben erlaubt

Weitere Bauvorgaben werden wir Ihnen mithilfe des Bebauungsplans auf Anfrage zusenden.

### **Erschließung:**

- Trink- Regen- und Abwasser liegt an
- Stromleitungen liegen an
- Telefon liegt an
- Gasleitungen liegen nicht an (z. B. Wärmepumpe umsetzbar)

**Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Klausdorf liegt in reizvoller Küstenlage am Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft und zählt zu den besonders beliebten Wohn- und Erholungsorten der Region. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee sowie die naturnahe Umgebung machen den Ort zu einem idealen Standort für Erholungssuchende, Naturfreunde und Wassersportbegeisterte.

Geprägt von weitläufigen Wiesen, alten Baumalleen und der einzigartigen Boddenlandschaft bietet Klausdorf ein ruhiges und entspanntes Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Naturstrand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Badeausflügen und sportlichen Aktivitäten am Wasser ein. Besonders beliebt ist die Region zudem bei Seglern, Radfahrern und Anglern.

Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den umliegenden Orten schnell erreichbar. Die Hansestadt Stralsund befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten sowie Schulen, Ärzten und einem Krankenhaus.

Auch die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie die Insel Rügen sind von Klausdorf aus bequem erreichbar und unterstreichen die Attraktivität dieser besonderen Küstenregion.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, maritimem Flair und guter Erreichbarkeit macht Klausdorf zu einem äußerst gefragten Standort für Ferienimmobilien.

**Objektnummer: 26311034 - 18445 Klausdorf**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26311034 - 18445 Klausdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Raik Loßau**

---

**Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund**

**Tel.: +49 3831 - 43 47 940**

**E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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