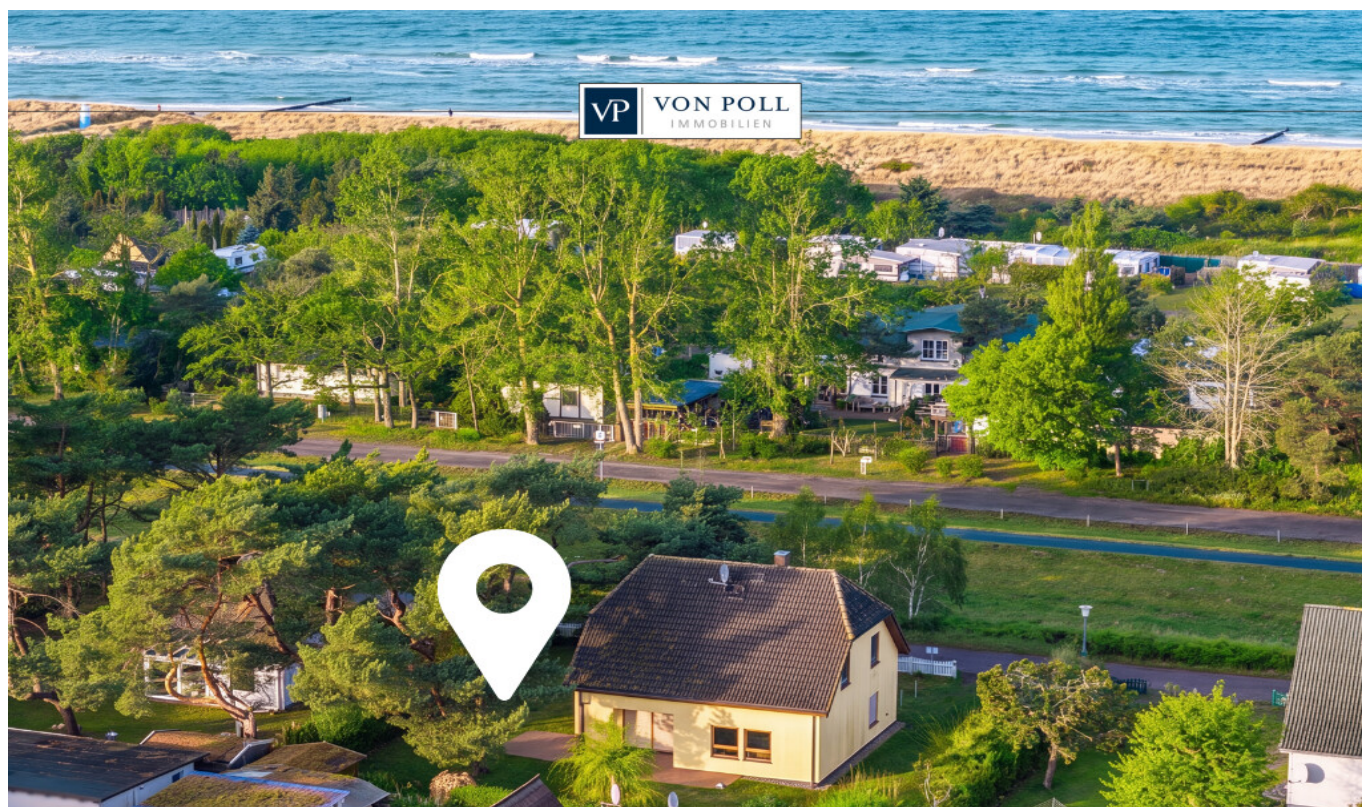


Dierhagen - Dierhagen-Ost

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

*Property ID: 25265018P*



**PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 743 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## At a glance

|                      |                              |                                  |                                                                                       |
|----------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25265018P                    | Purchase Price                   | 780.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 150 m <sup>2</sup>       | House                            | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Hipped roof                  | Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 4                            | Modernisation /<br>Refurbishment | 2023                                                                                  |
| Bedrooms             | 3                            | Condition of<br>property         | Well-maintained                                                                       |
| Bathrooms            | 2                            | Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1997                         |                                  |                                                                                       |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking<br>space |                                  |                                                                                       |

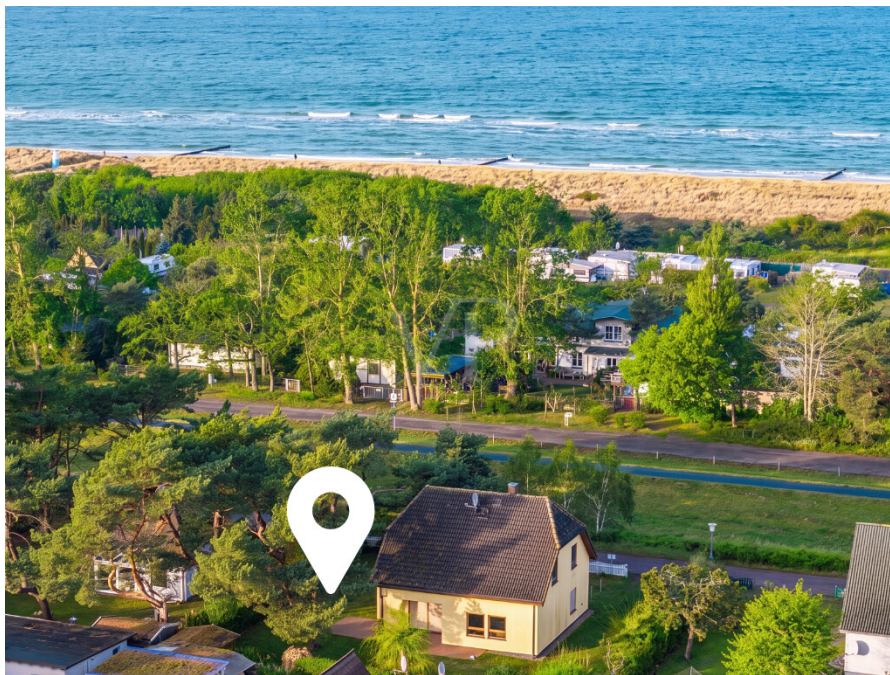
**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 95.46 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 28.07.2035         | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1997                      |

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## The property



Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## The property



Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## The property



**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## The property

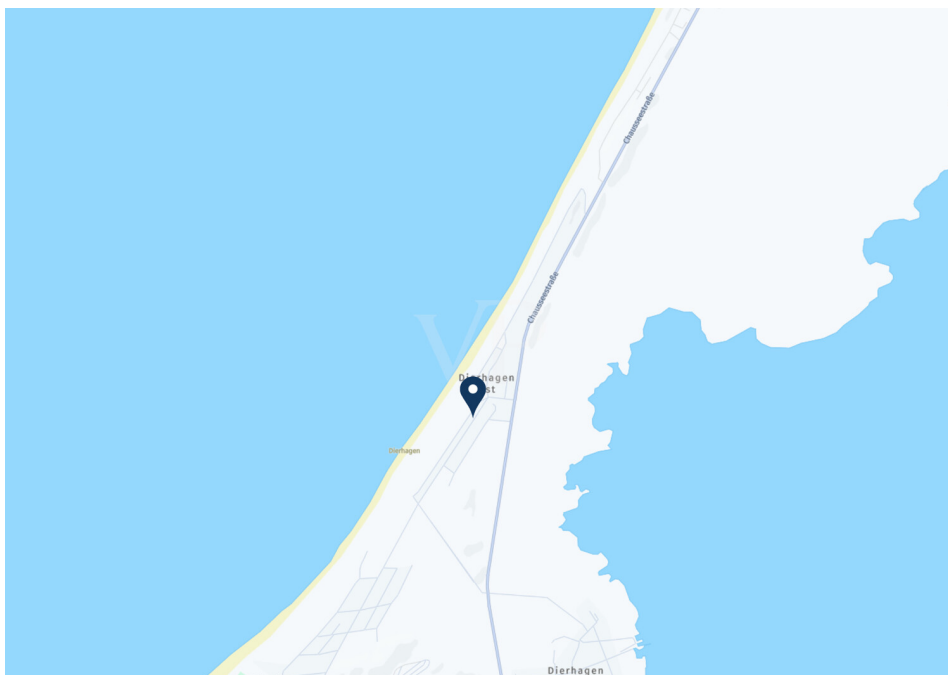


Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## The property



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



Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Floor plans



### LEGENDE

- 01 Diele - 13,94 m<sup>2</sup>
- 02 Küche - 10,98 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen/Essen - 41,42 m<sup>2</sup>
- 04 WC - 4,14 m<sup>2</sup>
- 05 HWR - 6,79 m<sup>2</sup>
- 06 Abstellraum
- 07 Freisitz - 5,62 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse - 7,16 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## A first impression

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## Details of amenities

- ca. 743 m<sup>2</sup> großes Eigentumsgrundstück, nur 2 Minuten vom Ostseestrand entfernt
  - ca. 150 m<sup>2</sup> 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

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## All about the location

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.

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## Other information

**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.

**Property ID: 25265018P - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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