

Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Casa adosada en una ubicación atractiva cerca del mar Báltico

Número de propiedad: 25265012



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 185 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25265012
Superficie habitable	ca. 90 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2007
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	70.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2007



Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## La propiedad

A group portrait of six professionals (three women and three men) in business attire. They are standing in front of a light-colored wall. To their right is a logo for 'VON POLL IMMOBILIEN'. In front of them are three award certificates: 'DEUTSCHLAND TEST HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN ANALYSE FOCUS IMMOBILIEN DEUTSCHLANDTEST.DE', 'Gold Partner Seit 2015 Immo Scout24', and '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

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Planos de planta



### 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>

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Una primera impresión

Ubicada en el idílico pueblo costero de Dierhagen Dorf, esta encantadora casa adosada representa una atractiva oportunidad para inversores y propietarios con planes de futuro. Su tranquila ubicación residencial, la proximidad al mar Báltico y el encanto marítimo del pueblo la hacen especialmente atractiva. Con aproximadamente 90 m<sup>2</sup> de espacio habitable, la casa ofrece un ambiente confortable y una distribución clara y funcional. En la planta baja, un luminoso salón le da la bienvenida con acceso a la soleada terraza, perfecta para relajarse al aire libre. La cocina independiente ofrece amplio espacio para el día a día, y un aseo de invitados completa esta planta. En la planta superior, encontrará dos acogedores dormitorios, ideales como dormitorios principales, dormitorios infantiles o despachos. El baño cuenta con ducha y bañera, perfecto para familias o parejas que valoran la comodidad. La parcela de aproximadamente 180 m<sup>2</sup> está ajardinada para facilitar su mantenimiento, ideal para quienes desean disfrutar de espacios verdes sin las exigencias de una jardinería extensa. La propiedad está actualmente alquilada, lo que proporciona ingresos inmediatos a los inversores. Gracias a su sólida construcción, estructura sólida y ubicación privilegiada en el pueblo de Dierhagen, los compradores se benefician de una inversión a largo plazo que preserva su valor. Ya sea como inversión de capital de alta rentabilidad o como futuro hogar cerca del mar Báltico, esta casa adosada combina una excelente calidad de vida con un estilo de vida marítimo. Estaremos encantados de proporcionarle toda la documentación adicional y hablar personalmente con usted sobre los detalles.

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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