

Börgerende - Börgerende-Rethwisch

# Ihr Rückzugsort an der Ostsee – Erholung genießen & Rendite sichern

CODE DU BIEN: 25092056A



PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25092056A</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>315.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 54,01 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Cheminée, Balcon</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>		
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>2013</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 20000 EUR (Vente)</b>		

CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3/2024 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 100 Immobilien  
IM FOCUS 3/2024 Makler  
GELTIG BIS: 06/24

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch**

## Une première impression

**Moderne Eigentumswohnung zur Ferienvermietung und/oder Selbstnutzung**

Diese moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der renommierten Villa Deichgraf in Börgerende, einem architektonisch hochwertigen Mehrparteienhaus, das sich harmonisch in den für die Ostseeküste typischen Baustil einfügt. Mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein komfortables und gut durchdachtes Raumkonzept.

Die Villa Deichgraf überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage direkt am Strand von Börgerende. Vom Meer lediglich durch den Deich getrennt, genießen Bewohner und Gäste eine unmittelbare Nähe zur Ostsee. Die im Jahr 2013 fertiggestellte Anlage ist ein architektonisches Highlight mit Stilelementen der klassischen Bäderarchitektur und steht für exklusives Wohnen in ruhiger, strandnaher Umgebung.

Die Wohnung liegt im ersten Stockwerk und ist bequem über ein gepflegtes Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar, der von der Tiefgarage bis in die oberen Etagen des Hauses führt. Nach dem Betreten erwartet Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Helle Wandfarben und großzügig dimensionierte Fenster schaffen in der gesamten Wohnung eine freundliche Atmosphäre und sorgen für eine optimale Tageslichtversorgung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Immobilie. Hier genießen Sie ausreichend Raum, um Ihren Alltag individuell und nach Ihren Vorstellungen einzurichten. Von hier aus gelangen Sie auf einen geräumigen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Die in den Wohnraum integrierte Pantryküche ist modern und platzsparend gestaltet.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großzügiges Bett und einen Kleiderschrank. Auch hier gewähren bodentiefe Fenster den Austritt zum Balkon. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer modernen Sanitärausstattung inklusive Dusche, Waschbecken und WC. Zeitlos gewählte Fliesen ergänzen das Gesamtbild harmonisch.

Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht ein separater Kellerraum zur Verfügung. Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus runden das Angebot ab. Für angenehme Temperaturen sorgt eine zentral gesteuerte Gasheizungsanlage, die eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung

gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Außenstellplatz.

Der hohe Komfort, die vielfältige Nutzbarkeit und die außergewöhnliche Strandlage machen diese Immobilie besonders attraktiv. Ob als Erst- oder Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage im Rahmen der Ferienvermietung – hier finden Sie ideale Voraussetzungen.

Die Eigentumswohnung ist vollständig ausgestattet und möbliert und kann somit sofort genutzt werden.

Sehr gern stellen wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vor. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch**

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung liegt in attraktiver Küstenlage des Ostseebades Börgerende-Rethwisch und verbindet maritimes Flair mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Der charmante Ort befindet sich zwischen den bekannten Ostseebädern Heiligendamm und Warnemünde und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Die besondere Lage macht das Wohnen hier gleichermaßen erholsam wie wertbeständig.

Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind sowohl im Ort selbst als auch in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleister befinden sich in den nahegelegenen Orten Bad Doberan und Kühlungsborn. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Hofläden und Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Umgebung.

Die Region bietet eine Vielzahl attraktiver touristischer Ausflugsziele. Das elegante Seebad Heiligendamm mit seiner historischen Bäderarchitektur, die lebendige Promenade von Kühlungsborn mit Yachthafen, Boutiquen und vielfältiger Gastronomie sowie die Münsterstadt Bad Doberan mit dem berühmten Doberaner Münster sind in kurzer Zeit erreichbar. Ein besonderes Highlight stellt die historische Schmalspurbahn „Molli“ dar, die Bad Doberan, Heiligendamm und Kühlungsborn miteinander verbindet. Auch die Hansestadt Rostock und der beliebte Badeort Warnemünde laden zu kulturellen und maritimen Ausflügen ein.

Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B105 sowie die Autobahn A20 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Rostock, Wismar und Hamburg. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Orte. Der Flughafen Rostock-Laage bietet darüber hinaus nationale und internationale Flugverbindungen.

Die Lage zeichnet sich durch ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot aus. Kilometerlange Sandstrände, ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz sowie zahlreiche Wassersportmöglichkeiten laden zu aktiver Erholung ein. Wellnessangebote, Golfplätze, Reitmöglichkeiten und Naturerlebnisse in der Küstenlandschaft und im Umland runden das Angebot ab. Die Kombination aus Ostseenähe, Ruhe, Natur und einer gewachsenen touristischen Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Bogerende - Bogerende-Rethwisch**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25092056A - 18211 Börgerende - Börgerende-Rethwisch**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Corinne Briesemeister**

---

**Fährstraße 18a, 18147 Rostock**

**Tel.: +49 381 - 44 74 11 00**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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