

**Börgerende-Rethwisch**

# Meeresluft inklusive – Reetdachhaus zur Selbstnutzung oder Ferienvermietung, nur wenige Schritte von der Ostsee entfernt

**CODE DU BIEN: 26092008P**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 791 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch**

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

**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Bürgerende-Rethwisch**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |                                                                                     |
|------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26092008P              | Prix d'achat                 | Sur demande                                                                         |
| Surface habitable      | ca. 139 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Pièces                 | 3                      | État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Chambres à coucher     | 2                      | Technique de construction    | massif                                                                              |
| Salles de bains        | 3                      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction  | 2008                   |                              |                                                                                     |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures   |                              |                                                                                     |

**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Bürgerende-Rethwisch**

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                             |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                   | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                               | 82.10 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 05.10.2035           | Classement énergétique                                      | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2008                                  |

CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## La propriété



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS IMMOBILIEN DEUTSCHLANDSTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HERF 19/2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut für Wirtschaftswissenschaften  
GÜLTIG BIS: 09/24

**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: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch

## Plans d'étage



### LEGENDE

- 01 Windfang
- 02 WC
- 03 Essen
- 04 Wohnen
- 05 Küche
- 06 Hausanschluss
- 07 Wintergarten
- 08 Terrasse
- 09 Terrasse
- 10 Stellplatz

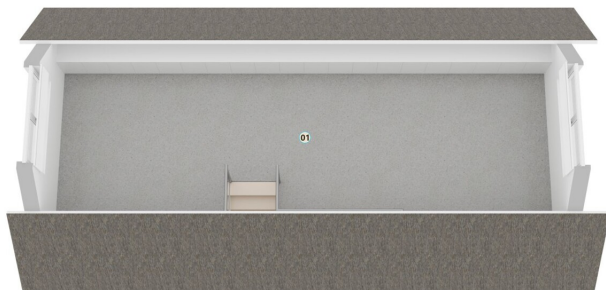


### LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Schlafen 2
- 03 Abstellraum
- 04 Bad 1
- 05 Ankleide
- 06 Schlafen 1
- 07 Bad 2
- 08 Balkon
- 09 Balkon

## LEGENDE

01 Spitzboden



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: 26092008P - 18211 Bürgerende-Rethwisch**

## Une première impression

Dieses hochwertige, massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 vereint moderne Architektur, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit 3 Zimmern, zwei komfortablen Schlafzimmern en suite, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie einem lichtdurchfluteten Wintergarten.

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 792 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Privatsphäre, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung im Innen- und Außenbereich. Zusätzlich steht im Spitzboden eine Ausbaureserve zur Verfügung, die weiteres Potenzial für Wohn- oder Nutzfläche bietet.

Bereits beim Betreten des Hauses erkennt man die hochwertige Ausführung in massiver Bauweise sowie die Liebe zum Detail. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein offenes Raumgefühl und lassen viel Tageslicht herein. Der elegante Kamin schafft eine warme, gemütliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich besonders in den kälteren Monaten zu einem Ort der Geborgenheit.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und einen wunderbaren Blick in den Garten ermöglicht. Von hier aus erreichen Sie die großzügige Terrasse sowie den weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung bietet.

Eine großzügige Küche mit Einbauküche bietet viel Platz zum Kochen und ist funktional geschnitten. Direkt angrenzend befindet sich der Hausanschlussraum, in dem auch die Gas-Zentralheizung untergebracht ist.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die jeweils über ein

eigenes Bad en suite verfügen. Die Bäder sind jeweils als Voll- und Duschbad ausgestattet und bieten somit hohen Komfort und Privatsphäre.

Von beiden Schlafzimmern aus besteht Zugang zu zwei separaten Balkonen, die zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien schaffen und einen schönen Blick ins Grüne ermöglichen.

Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, der kurze Wege im Alltag ermöglicht und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein besonderer Wohlfühlfaktor ist die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, welche in Kombination mit einer Gas-Zentralheizung für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima sorgt. In allen Räumen ist zudem dimmbares Licht installiert, wodurch sich die Atmosphäre individuell anpassen lässt – von hell und funktional bis hin zu stimmungsvoll und gemütlich.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Das ca. 792 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung. Ein Doppelcarport sorgt für komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die vorhandene Ausbaureserve im Spitzboden, die zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet – ideal für ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice oder einen Hobbybereich.

Dank der Aufteilung, der Lage in Ostseenähe und der komfortablen Ausstattung eignet sich die Immobilie nicht nur als dauerhaftes Zuhause, sondern auch ideal als Ferienimmobilie mit möglicher Ferienvermietung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die hochwertige Innenausstattung (Möbel etc.) kann auf Wunsch gegen einen Aufpreis von 30.000 € übernommen werden und rundet das Gesamtangebot zusätzlich ab.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung vor Ort ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch**

## Détails des commodités

- Ruhige Lage in Ostseenähe
- Hochwertige massive Bauweise (Baujahr 2008)
- Großes Gartengrundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Zwei Schlafzimmer en Suite
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- Zwei Balkone (von den Schlafzimmern begehbar)
- Fußbodenheizung im EG
- Dimmbares Licht im Wohnbereich
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Doppelcarport
- Ferienvermietung möglich
- Innenausstattung kann für 30.000 € übernommen werden

**CODE DU BIEN: 26092008P - 18211 Börgerende-Rethwisch**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie 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: 26092008P - 18211 Börgerende-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: 26092008P - 18211 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)