

Saal / Neuendorf

# Exklusives Reetdachhaus mit Boddenblick | 2 Saunen, 4 Terrassen, 1 Balkon

CODE DU BIEN: 25265007



**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.332 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

- 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: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25265007	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 232 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2014		
Place de stationnement	5 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 8/2024 | DEUTSCHLANDTEST.IG

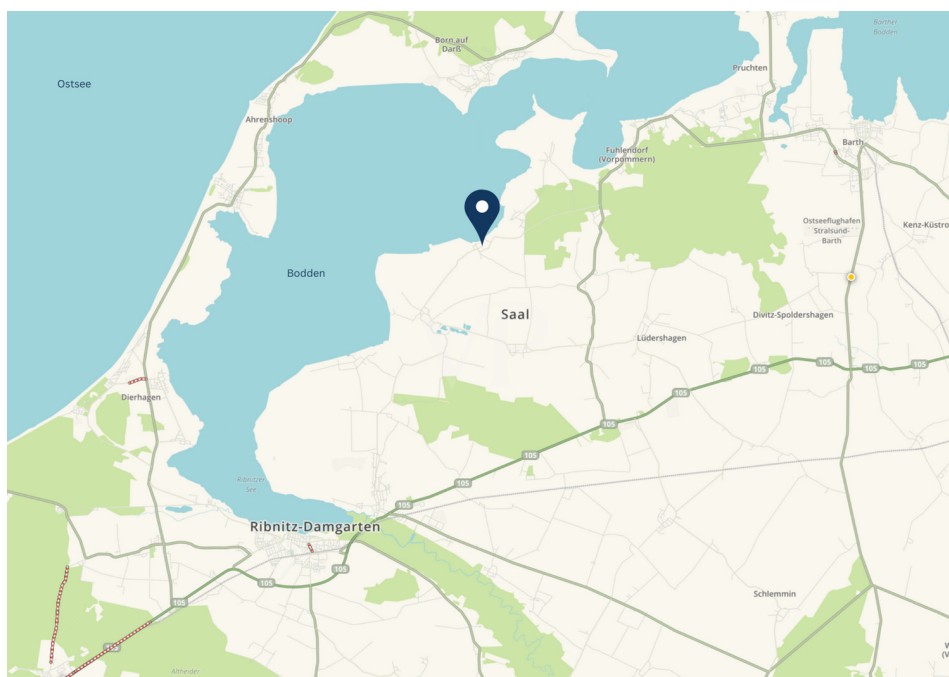
**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo Scout24

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Servicebüro GmbH  
11.06.2024

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

CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## La propriété



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2026**  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOKUS 88.21: DEUTSCHLANDREIHE

**Gold  
Partner**  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiereputation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

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

CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

## 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: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## Une première impression

Dieses reetgedeckte Anwesen vereint traditionelles Landhausflair mit zeitgemäßem Wohnanspruch – ein Ort der Ruhe und Erholung, eingebettet in ein ca. 1.332 m<sup>2</sup> großes, eingefriedetes Grundstück. Schon beim ersten Anblick offenbart sich die gelungene Verbindung aus klassischer norddeutscher Architektur und moderner Wohnästhetik. Die liebevoll angelegten Außenbereiche laden ebenso zum Verweilen ein wie die großzügig gestalteten Innenräume. Zwei vollständig getrennte Wohneinheiten mit insgesamt ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für das generationsübergreifende Wohnen, als Kombination aus Haupt- und Gästedomizil oder als Feriendomizil in unmittelbarer Nähe zum Wasser.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 152 m<sup>2</sup> und empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, in dem ein Kaminofen behagliche Wärme verbreitet. Großzügige Fensterfronten eröffnen den Blick auf die sonnige Terrasse und durchfluten die Räume mit natürlichem Licht. Insgesamt fünf Zimmer – darunter ein behagliches Schlafzimmer sowie flexibel nutzbare Räume für Gäste, Kinder oder Home-Office – bieten Raum für Ihre persönlichen Wohnideen. Entspannung garantiert der private Wellnessbereich mit Sauna und hochwertigem Dusch- und Vollbad. Die charmante Einbauküche im Landhausstil mit Markengeräten macht jede Mahlzeit zum Erlebnis. Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie – perfekt für das Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein am Abend. Der Balkon rundet das Ensemble ab und bietet einen traumhaften Ausblick aufs Wasser.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und eignet sich hervorragend für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung. Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Raum für Paare, kleine Familien oder Urlaubsgäste. Ein Gäste-WC, ein barrierearmes Duschbad sowie eine eigene

Sauna unterstreichen den durchdachten Komfort. Auch hier begeistert eine voll ausgestattete Landhausküche, und zwei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein. Dank vollständiger Möblierung ist ein sofortiger Bezug oder die sofortige Nutzung als Ferienwohnung möglich.

Der Garten präsentiert sich als grüne Ruheoase mit insgesamt vier strategisch platzierten Terrassen, die es ermöglichen, je nach Tageszeit Sonne oder Schatten zu genießen. Beide Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Grillplatz – ideal für gesellige Abende mit Familie oder Freunden. Das vollständig eingefriedete Grundstück sorgt für Privatsphäre, während das Wasser nur wenige Schritte entfernt liegt. Ein eigener Bootsschuppen samt zweier Kajaks bietet beste Voraussetzungen für spontane Ausflüge oder Angelausflüge. Fünf Pkw-Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung – komfortabel für Sie und Ihre Gäste.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Kombination aus Solarthermie und Fußbodenheizung garantiert energieeffizientes und behagliches Wohnen. Hochwertige Landhaustüren, dimmbare Lichtschalter sowie integrierte Unterputzradios verleihen dem Haus zusätzlichen Komfort und stilvolle Wohnqualität.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie gern persönlich vor. Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail) berücksichtigen können.

**CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## Détails des commodités

- Gesamtfläche von ca. 232 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten
- Haupteinheit mit ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 5 Zimmer, Kaminofen, Sauna, Dusch- & Vollbad, Einbauküche, 2 Terrassen, Balkon mit Wasserblick – barrierefrei und rollstuhlgerecht im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 3 Zimmer auf zwei Ebenen, Kaminofen, Gäste-WC, barrierearmes Duschbad, Sauna, Einbauküche, 2 Terrassen
- ca. 1.332 m<sup>2</sup> großes, sonniges Grundstück in unmittelbarer Wassernähe – vollständig eingefriedet für maximale Privatsphäre
- 4 Terrassen für Sonne oder Schatten zu jeder Tageszeit
- Jeweils ein eigener Grillplatz – ideal für entspannte Sommerabende
- 5 Pkw-Stellplätze direkt am Haus
- Bootsschuppen mit 2 Kajaks – für spontane Ausflüge aufs Wasser
- Vollmöbliert – sofort bezugsfertig, ohne Aufwand
- Solarthermie und Fußbodenheizung – effizient, nachhaltig, komfortabel
- Einbauküchen im Landhausstil mit Geräten namhafter Hersteller
- Kaminöfen in beiden Einheiten für wohlige Atmosphäre an kühlen Tagen
- Stilvolle Ausstattung: Landhaustüren, dimmbare Lichtschalter, integrierte Unterputz-Radios
- Massive Echtholzterasse aus Kiefer – natürlich und langlebig

**CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## Tout sur l'emplacement

Saal ist ein beschauliches Dorf an der südlichen Ostseeküste und liegt malerisch am Nordufer des Saaler Boddens, einem geschützten Küstengewässer. Eingebettet zwischen sanften Boddenuferwiesen, weitläufigen Schilfgürteln und ausgedehnten Kiefernwäldern bietet Saal eine naturnahe Ruheoase – ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Der Saaler Bodden ist Teil des Nationalparkvorlands Vorpommersche Boddenlandschaft und gilt als Paradies für Segler, Kiter, Paddler und Angler. Vom Ufer aus eröffnen sich weite Wasserwege bis zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, deren feinsandige Ostseestrände Sie per Boot oder in etwa 20 Autominuten erreichen. Rad- und Wanderwege führen durch dichte Küstenwälder, vorbei an Kranichrastplätzen und üppigen Feldern – ideal für Naturliebhaber, die das Wechselspiel von Wasser und Land hautnah erleben möchten.

Als liebenswerter Ortsteil von Saal schmiegt sich Neuendorf direkt an das östliche Boddenufer. Hier finden sich sowohl historische Kapitänshäuser als auch moderne Reetdachvillen, die in die hügelige Landschaft eingefügt sind. Neuendorf verfügt über einen kleinen Naturhafen mit Slipanlage und mehrere Bootsanleger, von denen aus Kanutouren und Boddenkreuzfahrten starten. Ein Naturlehrpfad informiert über seltene Vogelarten und die Flora der Küstenregion – perfekte Ausflugsmöglichkeiten für Familien und Hobby-Ornithologen.

Trotz seiner Idylle ist Saal verkehrstechnisch günstig gelegen: Die Bundesstraße B105 (Rostock–Stralsund) ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort sind es rund 35 Kilometer bis Rostock mit seinem ICE-Bahnhof, Überseehafen sowie einem umfangreichen Einkaufs- und Kulturangebot. Die Autobahnen A20 und A19 ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg (ca. 2,5 Stunden) oder

Berlin (ca. 2,3 Stunden). Der Regionalflughafen Rostock-Laage liegt etwa 60 Kilometer entfernt.

Weiterführende Schulen, Supermärkte und Fachärzte finden sich im nahegelegenen Ribnitz-Damgarten, rund 10 Kilometer entfernt. Zahlreiche Landgasthäuser verwöhnen mit fangfrischem Boddenfisch, und regionale Hofläden bieten saisonales Obst, Gemüse und hausgemachte Spezialitäten.

Saal und sein Ortsteil Neuendorf vereinen die Gelassenheit gewachsener Küstendörfer mit dem Reiz einer aktiven Wassersportregion. Dank moderater Grundstücksgrößen, weitläufiger Landschaften und eines intakten Dorfgemeinschaftslebens genießen die Bewohner hier ein Gefühl von Weite und Zusammengehörigkeit. Ob Sonnenaufgänge über dem Bodden, abendliche Paddeltouren ab Neuendorf oder Ausflüge an die endlosen Ostseestrände – Saal schenkt jedem Tag ein Stück Urlaub zu Hause.

**CODE DU BIEN: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## 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: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf**

## Contact

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

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)

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

---

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