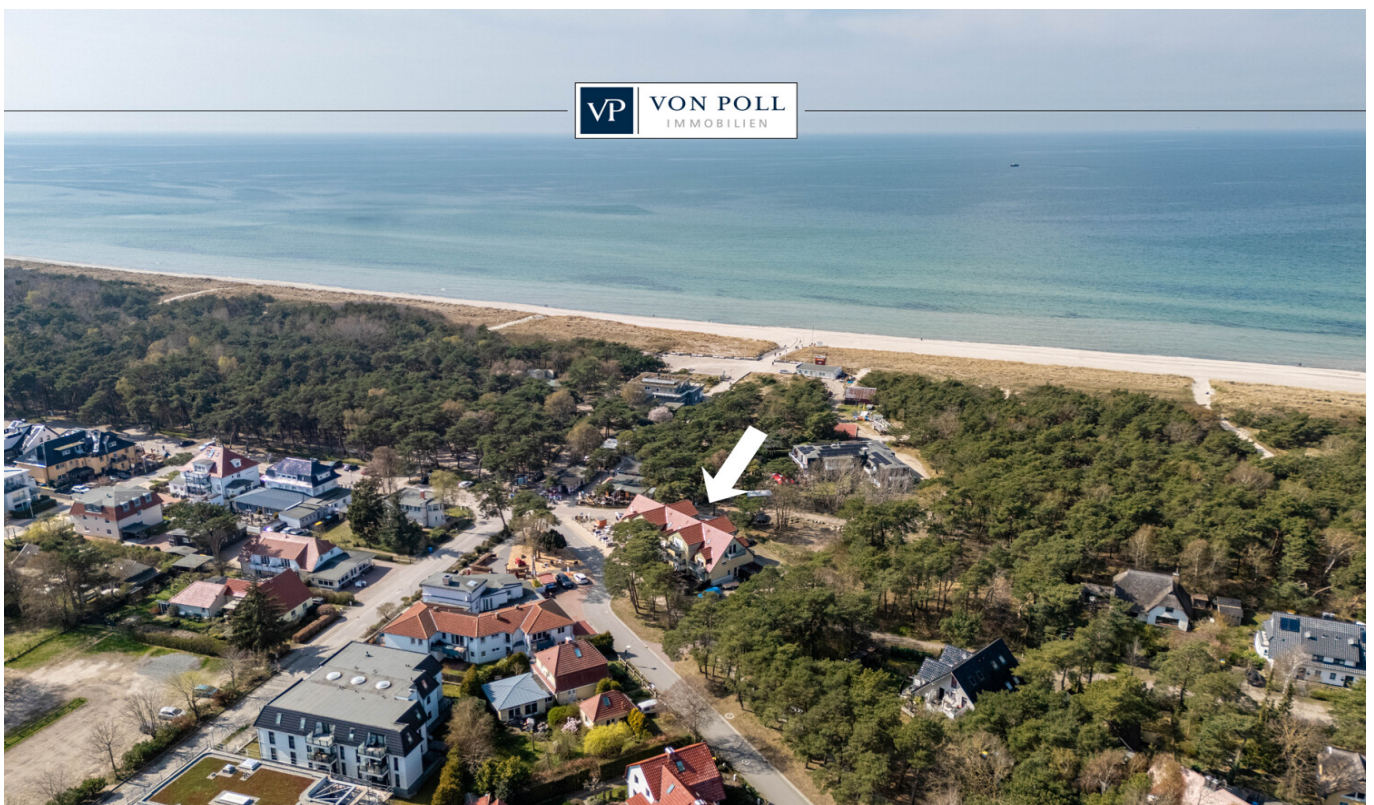


Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

# Exklusive Lage: 2-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse

**CODE DU BIEN: 26265005**



**PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

- 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: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26265005	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 52,2 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2007	Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2026**  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 88/24 | DEUTSCHLANDSTREIFE

**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: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand

## 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: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

## Une première impression

In unmittelbarer Nähe zur Ostseeküste erwartet Sie eine Immobilie, die vor allem durch ihre exklusive Lage besticht. Der feinsandige Strand ist in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar, was dieses Objekt zu einem idealen Standort für Meerliebhaber macht.

Die einladende Erdgeschosswohnung bietet auf einer Wohnfläche von circa 52 m<sup>2</sup> ein behagliches Wohnerlebnis. Die Räumlichkeiten teilen sich in zwei Zimmer, einen Flur sowie ein funktionales Duschbad auf. Ein besonderes Merkmal ist der freundlich gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich, der einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Durch die ideale Südausrichtung der Terrasse profitieren Sie von optimalen Lichtverhältnissen und einem privaten Platz an der frischen Seeluft.

Das Objekt zeichnet sich durch seine etablierte Nutzung aus, da es aktuell erfolgreich an Feriengäste vermietet wird. Die Attraktivität dieser besonderen Lage in unmittelbarer Strandnähe spiegelt sich deutlich in den wirtschaftlichen Kennzahlen wider: Im Jahr 2025 konnte die Wohnung eine Belegungsrate von 228 Tagen vorweisen, was zu einem erwirtschafteten Jahresumsatz von 24.667 € führte.

Ein eigener Pkw-Stellplatz gehört fest zur Wohnung und vervollständigt das Angebot. Die Zufahrt zum Gelände wird durch eine Schrankenanlage kontrolliert, was den Zugang zum Objekt regelt und sicherstellt, dass die Stellflächen ausschließlich den Berechtigten zur Verfügung stehen.

Diese Wohnung stellt eine fundierte Gelegenheit dar, sich ein Objekt in dieser exklusiven Strandlage zu sichern. Gerne bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von der Aufteilung und der Lage dieser

Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns noch heute unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

## Détails des commodités

- ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Zimmer
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- blickgeschützte Terrasse in Südausrichtung
- nur ca. 2 Gehminuten zum Strand
- Jahresumsatz aus der Ferienvermietung i. H. v. 24.667 €
- Pkw-Stellplatz in geschützter Anlage (Schranke)

**CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

## Tout sur l'emplacement

Das Ostseebad Dierhagen, das als Tor zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst gilt, zählt zu den exklusivsten Lagen an der deutschen Ostseeküste. Die Immobilie befindet sich im begehrten Ortsteil Dierhagen Strand, der durch seine unmittelbare Nähe zum feinsandigen Ostseestrand und die Einbettung in geschützte Küstenwälder besticht. Diese Lage garantiert ein ruhiges, anspruchsvolles Wohnumfeld und verbindet maritimes Flair mit einer hohen Lebensqualität.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend und auf eine ganzjährige Nutzung ausgelegt. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte direkt im Ort zur Verfügung, die eine umfassende Nahversorgung sicherstellen. Darüber hinaus zeichnet sich der Ortsteil durch eine erstklassige gastronomische Vielfalt aus; zahlreiche Restaurants, die von regionaler Küche bis hin zur gehobenen Kulinarik reichen, sind bequem fußläufig erreichbar.

Dank der sehr guten Anbindung an die Bundesstraße B105 sind die Hansestadt Rostock sowie die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten mit ihrem Bahnanschluss zügig erreichbar. Somit bietet dieser Standort die ideale Kombination aus erstklassiger Küstenlage und einer funktionalen, modernen Versorgungsstruktur.

**CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

## 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.

### **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.

**CODE DU BIEN: 26265005 - 18347 Dierhagen Strand - Dierhagen-Strand**

## 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)