

Mönchgut

# Drei Küstenhäuser in Strandnähe – Lebensfreude pur für Generationen

*CODE DU BIEN: KS312*



PRIX D'ACHAT: 1.780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 445,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.561 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

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

**CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KS312
Surface habitable	ca. 445,11 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	20
Chambres à coucher	13
Salles de bains	7
Année de construction	2005
Place de stationnement	8 x surface libre

Prix d'achat	1.780.000 EUR
Type de bien	Petit immeuble
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	105.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2005



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





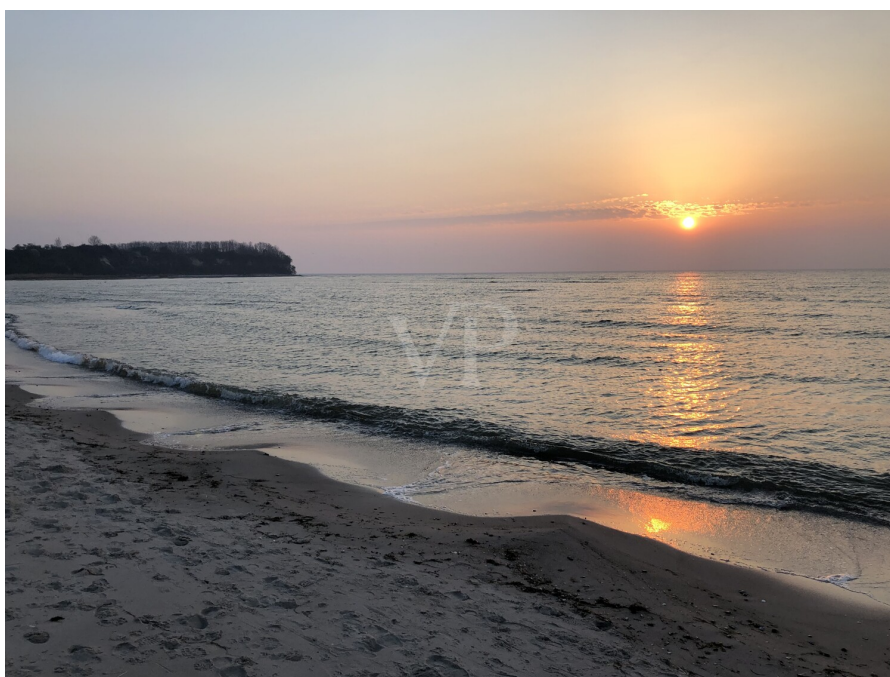
CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété



CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## La propriété





CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## Une première impression

**\*\*Einzigartiges Ferienhausensemble ca. 100 m vom Ostseestrand – drei separate Häuser mit insgesamt 20 Zimmern und 13 Schlafzimmern\*\***

Dieses gepflegte Ferienhausensemble vereint Komfort, Flexibilität und eine attraktive Lage unweit vom Ostseestrand. Das Anwesen besteht aus drei rügentypischen Häusern – und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.561 m². Die Gesamtwohnfläche von etwa 445,11 m² verteilt sich auf sechs Ferienwohnungen, jeweils in Doppelhaushälften angeordnet, sowie eine Eigentümerwohnung.

**\*\*Immobilienbeschreibung und Aufteilung\*\***

In den Jahren 2002-2007 fertiggestellt und kontinuierlich instand gehalten, stehen Ihnen hier sieben Wohnungen mit separaten Badezimmern – davon 6 Badezimmer umfassend modernisiert in den Jahren 2021-2024 – zur Verfügung. Mit insgesamt 20 Zimmern und 13 Schlafzimmern bietet sich viel Platz zur freien Gestaltung und Nutzung, sowohl für den eigenen Bedarf als auch zur Vermietung. Die Objekte befinden sich in gepflegtem Zustand.

Die Eigentümerwohnung erhielt eine neue, hochwertige Küche sowie einen Kaminofen für angenehme Stunden an kühleren Tagen. Auch im mittleren Haus findet sich eine Wohnung mit eigenem Kamin. Teile der Fenster und Türen wurden in den vergangenen Jahren erneuert, was die Energieeffizienz zusätzlich steigert; alle Schlafzimmer sind zudem mit Fliegengittern ausgestattet.

**\*\*Ausstattung und Zuverlässigkeit\*\***

Die Ausstattung der Häuser entspricht dem Standard einer normalen Ausstattungsqualität. Die Beheizung erfolgt zentral, wobei 2023 zwei neue Heizungen für den gesamten Komplex installiert wurden. Ein Glasfaseranschluss sorgt in allen drei Häusern für eine schnelle und stabile Internetverbindung – optimal auch für längere Aufenthalte oder Gäste mit hohen Ansprüchen an digitale Infrastruktur. Das Haupthaus erhielt außerdem eine Reetdachüberarbeitung, um den Werterhalt und die typische Bauweise zu gewährleisten.

Im Außenbereich überzeugt das Ensemble mit einem neuen Gartenhaus und einem gemeinschaftlich genutzten Garten, der mit Rutsche und Schaukel auch für Kinder

attraktiv gestaltet ist. Für moderne Mobilitätsanforderungen steht eine Wallbox zur Verfügung, die das Laden von Elektrofahrzeugen auf dem Grundstück ermöglicht. Alle drei Häuser bieten ausreichend Privatsphäre und Raum zur individuellen Nutzung.

**\*\*Flexible Nutzungsmöglichkeiten und Zusatzoptionen\*\***

Das Objekt eignet sich hervorragend als Ferienimmobilie zur Eigennutzung, für die ganzjährige Vermietung oder als Rückzugsort für die ganze Familie.

\*\*\*Optional können im hinteren Grundstücksteil nur die zwei Ferienhäuser inklusive eines Möbelpakets auf Anfrage erworben werden – dies eröffnet zusätzliche Gestaltungsperspektiven für Kaufinteressenten.\*\*\*

**\*\*Fazit\*\***

Dieses Immobilienangebot nahe Ostseestrand kombiniert klassische Architektur, zeitgemäße Technik und einen großzügigen Außenbereich.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich vor Ort ein umfassendes Bild von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Grundstück bietet.

CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut

## Détails des commodités

\*3 Häuser aufgeteilt in Doppelhaushälften

\*6 Ferienwohnungen

\*1 Eigentümerwohnung

\*2021-2024 neu: 6 Badezimmer

\*2023 neu: 2 Heizungen für alle Häuser

\*Eigentümerwohnung: neue Küche und Kaminofen

\*Haupthaus Reetdach geklopft und repariert

\*mittleres Haus 1 Wohnung mit Kamin

\*Türen und Fenster teilweise neu

\*alle Schlafzimmer mit Fliegengitter

\*Gemeinschaftsgarten

\*Ladestation für Elektroauto (Wallbox)

\*\*\*Optional für Kaufinteressenten:

Kaufpreis: 870.000,- Euro

Erwerb von nur 2 Ferienhäusern Haus 2 und Haus 3 inklusive Möbelpaket mit anteiligem

Grundstück von ca. 1.000 qm auf Anfrage möglich. \*\*\*

**CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut**

## Tout sur l'emplacement

Zwischen den Ostseebädern Göhren und Thiessow, im Süden der Halbinsel Mönchgut und inmitten des Biosphärenreservates Südost-Rügen, liegt das Örtchen Lobbe.

Lobbe ist ein zum Ostseebad Mönchgut gehörendes Dorf auf der im Südosten der Ostseeinsel Rügen gelegenen Halbinsel Mönchgut.

Das Besondere von Lobbe ist der feinsandige Ostseestrand, welcher jährlich Tausende Urlauber anlockt. Im Norden grenzt der Ort Lobbe an eine fast 20 Meter hohe Steilküste, an das südliche Ende des Ostseebades Göhren. Die beliebteste Freizeitbeschäftigung sind Wanderungen entlang der feinsandigen Strände oder durch die Landschaft.

Mit dem Auto erreicht man Lobbe aus Richtung Bergen über die B 196 in Richtung Göhren. Am Abzweig Thiessow/Klein Zicker geht's weiter in Richtung Lobbe. Mit der Bahn fährt man bis nach Bergen oder nach Binz. Von Binz bis Lobbe sind es noch ca. 20 km. Es gibt eine Busverbindung.

Die Ostseebäder Sellin, Göhren und Baabe befinden sich in ca. 3 bis 5 km Entfernung und sind auf gut ausgebauten Fahrradwegen zu erreichen. Fahrradverleih gibt es in der Nähe, in Middelhagen und Göhren.

**CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 105.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

**CODE DU BIEN: KS312 - 18586 Mönchgut**

## Contact

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

René Rosenkranz

---

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen

**Tel.:** +49 38303 - 12 94 0

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

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

---

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