

Putbus / Lauterbach

## **\*\*Attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Hafennähe – Ferienwohnung zum Wohlfühlen\*\***

???????? ?????: QD771



???? ?????: 405.000 EUR • ??????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ?????: 3

??????? ?????????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????? QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	QD771	???? ?????	405.000 EUR
????????	ca. 75 m²	????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	2012	????????	
		??????	???????, WC
			?????????, ?????

??????? ???????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

????????????? ??????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ?????	???????????????? ??????????	?????? ???????????? ??????????	28.00 kWh/m²a
?????????? ???????????? ?????? ??	15.01.2036	????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???? ?????	????????????	???? ???? ????? ???????? ?? ?? ?????????? ????????????	2012

??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????





??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????





??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????



??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????





??????? ???????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????



??????? ???????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????





??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????





??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????



??????? ???????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????



??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????





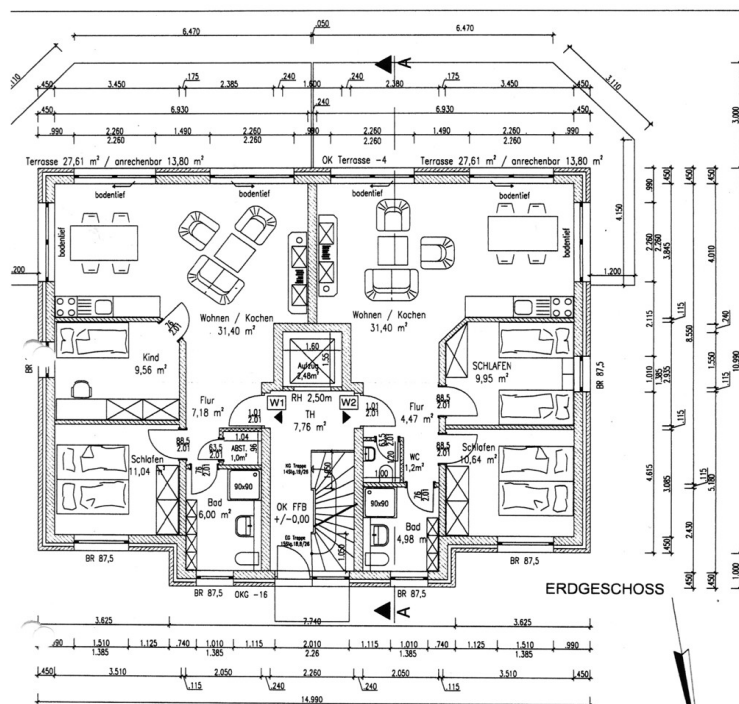
??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

?? ????????



??????? ???????? QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

???????



## GENEHMIGUNGSPLANUNG

BAUVORHABEN:	NEUBAU WOHNHAUS mit 5-WE in LAUTERBACH Gemeinde: Putbus Gemarkung: Lauterbach; Flur: 1; Flurstück:			
BAUHERR:	ALTER SPEICHER GmbH Dorfstraße 2, 18581 Lauterbach			
PLANUNG:				
DARSTELLUNG:	GRUNDRISS KELLERGECHOSS, ERDGESCHOSS			
MASSSTAB	M 1 : 100	DATUM	15.10.2011	GEZEICHNET
				GRÖSSE A3
				BLATT - NR. 2-A

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

## ??? ?????? ???????????

Diese gepflegte, im Jahr 2012 erbaute Ferienwohnung bietet Ihnen auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Ambiente für erholsame Tage in unmittelbarer Nähe zum Wasser und zum Hafen Lauterbach. Die moderne Erdgeschosswohnung vereint ansprechendes Design mit einer funktionalen Raumaufteilung und solider Ausstattung.

Das Raumkonzept überzeugt durch einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einer offenen, exklusiv ausgestatteten Küche verbunden ist. Hochwertige Einbauschränke, Elektrogeräte und eine praktische Aufteilung erfüllen hohe Ansprüche sowohl an Komfort als auch an Funktionalität. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten in geselliger Runde.

Der Wohnbereich ist mit einer gemütlichen Couch und zwei Sesseln im modernen Design möbliert und bietet einen erholsamen Rückzugsort nach einem Tag am Wasser. Große Terrassenfenster lassen viel Tageslicht einfallen und führen direkt hinaus auf die großzügige Terrasse, die nicht nur Sitzmöglichkeiten bietet, sondern auch zum Verweilen und Genießen der frischen Seeluft einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die jeweils mit hochwertigen Federkernmatratzen, großzügigen Kleiderschränken und Flatscreen-TVs ausgestattet sind. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett eingerichtet, während das zweite Schlafzimmer zwei separate Einzelbetten bereithält. So eignet sich das Objekt optimal sowohl für Paare als auch für Familien.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über ein Fenster sowie eine Dusche und ein WC. Die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt zu jeder Jahreszeit für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Ausstattung der Ferienwohnung entspricht einem zeitgemäßen Standard und unterstützt einen erholsamen Aufenthalt.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Uferbereichen und dem Hafen Lauterbach, die fußläufig erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung und runden die attraktive Lage ab.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Durch die ebenerdige Gestaltung ist sie zudem barrierearm zugänglich und damit besonders komfortabel.



Diese Immobilie bietet Ihnen optimale Voraussetzungen als Feriendomizil oder zur zeitweisen Eigennutzung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gern für weitere Informationen oder zur Klärung von Detailfragen zur Verfügung.

??????? ?????????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

???????????????? ???? ?????????

I Ferienwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse I im Haus 3, EG rechts I exklusive offene Küche mit Essbereich I Wohnbereich mit gemütlicher Couch und 2 Sesseln im modernen Design I Wohnbereich sowie Küche: große Terrassenfenster mit Zugang zu Terrasse I 2 Schlafzimmer, jeweils mit Flatscreen, Federnkernmatratzen und Kleiderschränken I 1 Schlafzimmer mit komfortablem Doppelbett I 1 Schlafzimmer mit 2 komfortablen Einzelbetten I 1 Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC I 1 Gäste-WC I Terrasse mit Sitzmöglichkeit I

\*\*\*Die Wohnung ist nutzbar für 1. und 2. Wohnsitz sowie zur Ferienvermietung.\*\*\*

??????? ???????? : QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

??? ??? ??? ???????????

Lauterbach ist ein Ortsteil der Stadt Putbus auf der schönen Ostseeinsel Rügen.

Etwa 500 Einwohner beherbergt Lauterbach und liegt südöstlich von Putbus am Greifswalder Bodden und unweit an der „Deutschen Alleenstraße“. Diese alte Fürstenresidenz ist die kulturelle Hochburg von Rügen und wurde im Jahre 1810 von Fürst Wilhelm Malte I zu Putbus gegründet.

Beeindruckend sind noch heute die herrlichen weißen Villen mit prächtigen Rosenstöcken davor. Bekannt ist Putbus vorwiegend durch seine bauliche Anordnung von klassizistischen Gebäuden in Form des Circus, das klassizistische Inseltheater, die Orangerie, der Marstall und das restaurierte Badehaus Goor. Lauterbach punktet durch den idyllischen Segelhafen und hier entstand eine vielfältige Infrastruktur.

Ausreichende Restaurants, Cafés, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten sind überall zu finden.

Lauterbach verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. In nur 10 Minuten Fahrzeit erreicht man mit dem Pkw die Inselhauptstadt Bergen. Die Ostseebäder können in nur 15 Minuten erreicht werden. Zudem befindet sich der Ort an Deutschlands berühmter Alleenstraße. Somit führt der „grüne Tunnel“ direkt von der Rügenbrücke bis nach Lauterbach. Auch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel ist möglich. Putbus/Lauterbach sind durch Bus, Bundesbahn und auch den „Rasenden Roland“ erschlossen.

Im Hafen sind vielfältige Möglichkeiten der Ausflugsschifffahrt zu finden. Alternativ kann man Boote chartern oder selbst die Segel hissen.



??????? ???????: QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ???????? QD771 - 18581 Putbus / Lauterbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen

Tel.: +49 38303 - 12 94 0

E-Mail: ruegen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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