

Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Sorházvégi ház vonzó helyen, a Balti-tenger közelében

VP azonosító: 25265012



VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 185 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25265012                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 90 m <sup>2</sup>    |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 3                        |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2007                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 295.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC                                                         |

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 70.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                |

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Az ingatlan

A professional team of six people (three women and three men) in business attire. Below them are three award certificates: 'DEUTSCHLAND TEST' with 'HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN', 'Gold Partner' from Immo Scout24 (Seit 2015), and 'Handelsblatt TOP Kunden-Beratung 2024' for VON POLL IMMOBILIEN. The text 'VON POLL IMMOBILIEN' is visible in the background.

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

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Alaprajzok



### LEGENDE

- 01 Flur/Gard. - 11,33 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,91 m<sup>2</sup>
- 03 HA - 2,53 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen - 23,94 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 10,44 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur - 5,26 m<sup>2</sup>
- 02 Schlafen - 18,52 m<sup>2</sup>
- 03 Bad/WC - 8,84 m<sup>2</sup>
- 04 Gäste - 7,42 m<sup>2</sup>

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf**

## Az első benyomás

Az idilli tengerparti faluban, Dierhagen Dorfban megbúvó bájos sorház vonzó lehetőséget kínál befektetők és jövőre tervezve lakók számára. A békés lakóövezet, a Balti-tenger közelsége és a falu tengerparti bája különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant. A körülbelül 90 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező ház kényelmes lakókörnyezetet és letisztult, funkcionális elrendezést biztosít. A földszinten egy világos nappali fogadja Önt, ahonnan ki lehet jutni a napsütötte teraszra, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. A különálló konyha bőséges helyet kínál a mindennapi használatra, a szintet pedig egy vendég-WC teszi teljessé. Az emeleten két hangulatos hálószoba található, amelyek ideálisak fő hálószobának, gyerekszobának vagy dolgozószobának. A fürdőszobában zuhanyzó és kád is található – tökéletes családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet. A körülbelül 180 m<sup>2</sup>-es telek parkosított a könnyű karbantartás érdekében – ideális azok számára, akik zöldterületet szeretnének élvezni a kiterjedt kertészkedés követelményei nélkül. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, azonnali bevételt biztosítva a befektetők számára. Masszív felépítésének, stabil szerkezetének és a Dierhagen faluban található kívánatos elhelyezkedésének köszönhetően a vásárlók hosszú távú, értékmegőrző befektetésben részesülnek. Akár magas hozamú tokebefektetésről, akár a Balti-tenger közelében lévő jövőbeli otthonról van szó – ez a sorház a szilárd életminőséget ötvözi a tengeri életstílussal. Örömmel biztosítjuk Önnek az összes további dokumentumot, és személyesen is megbeszéljük Önnel a részleteket.

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Részletes felszereltség

- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Terrasse
- aktuell vermietet

**VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf**

## Minden a helyszínról

Dierhagen Dorf, gelegen vor den Toren der malerischen Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, vereint maritimen Charme mit moderner Lebensqualität. Nur wenige Minuten trennen den Ort von der Ostsee, deren feinsandige Strände das ganze Jahr über Erholung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Eingebettet zwischen Bodden und Meer genießt man hier eine außergewöhnliche Nähe zur Natur.

Trotz der idyllischen Atmosphäre verfügt Dierhagen über eine gut entwickelte Infrastruktur. Im Ortskern gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die regionale Spezialitäten anbieten. Für den täglichen Bedarf stehen ein Supermarkt, eine Bäckerei und kleinere Geschäfte bereit.

Verkehrstechnisch punktet der Ort mit seiner Nähe zur B105 und den Autobahnen A19/A20, die eine schnelle Verbindung zu den Großstädten Rostock und Stralsund ermöglichen. Der nahegelegene Bahnhof in Ribnitz-Damgarten West sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wandertouren, Wassersport und Bootsausflüge. Kulturelle Highlights wie das Bernsteinmuseum in Ribnitz-Damgarten oder die Künstlerkolonie in Ahrenshoop bereichern das Leben vor Ort. Dierhagen Dorf ist der ideale Wohnort für Menschen, die die Natur und das Meer lieben, dabei aber nicht auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten möchten.

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

### FOTOAUFNAHMEN:

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

### 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.

VP azonosító: 25265012 - 18347 Dierhagen / Dierhagen Dorf – Dierhagen-Dorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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