

Dierhagen - Dierhagen-Ost

# Ferienheim in ostseenahe Lage - nur 150 Meter bis zum Strand!

**VP azonosító: 25265018**



**VÉTELÁR: 900.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 743 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

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

VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Áttekintés

VP azonosító	25265018
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	900.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	95.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Az ingatlan



**Höchste Reputation Prädikat**  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS BEREICH: DEUTSCHLAND/ESTERRE

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo Scout24

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

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

VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost

## Alaprajzok



### LEGENDE

- 01 Diele - 13,94 m<sup>2</sup>
- 02 Küche - 10,98 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen/Essen - 41,42 m<sup>2</sup>
- 04 WC - 4,14 m<sup>2</sup>
- 05 HWR - 6,79 m<sup>2</sup>
- 06 Abstellraum
- 07 Freisitz - 5,62 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse - 7,16 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Flur - 3,80 m<sup>2</sup>
- 02 Kind 2 - 14,95 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafen - 17,46 m<sup>2</sup>
- 04 Kind 1 - 17,14 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 13,31 m<sup>2</sup>
- 06 Balkon - 3,21 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: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## Az also benyomás

Nur 3 Gehminuten vom feinsandigen Ostseestrand entfernt erwartet Sie in exklusiver Lage von Dierhagen Ost ein Zuhause, das maritimes Lebensgefühl mit großzügigem Wohnkomfort vereint. Eingebettet in ein ca. 743 m<sup>2</sup> großes Grundstück auf Eigentumsland bietet diese Immobilie Raum für Ruhe, Rückzug und Lebensqualität – ein Ort, an dem jeder Tag wie Urlaub beginnt.

Das im Jahr 1997 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich durchdacht auf vier Zimmer verteilen. Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seinem offenen Charakter eine besonders hohe Aufenthaltsqualität schafft. Ein Kamin sorgt hier an kühleren Tagen für behagliche Wärme und eine wohnliche Atmosphäre. Die separate Küche mit Einbauküche ergänzt das Raumangebot funktional und bietet ideale Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste – eines davon mit direktem Zugang zum Balkon und herrlichem Blick auf dem Bodden, perfekt für entspannte Morgenstunden. Die Sonnenterrasse in Südausrichtung lädt zu erholsamen Stunden im Freien und geselligen Sommerabenden ein.

Zeitgemäßer Wohnkomfort wird durch eine Fußbodenheizung in allen Räumen, eine Gasheizung aus dem Jahr 2023 sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet. Hochwertige Ausstattungsdetails wie die Echtholzterasse, Außenjalousien (teilweise elektrisch) und einbruchgesicherte Fenster unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie. Ergänzt wird das Angebot durch einen Hauswirtschaftsraum, einen separaten Abstellraum sowie ein Abstellhaus auf dem Grundstück – ideal für Fahrräder, Strand- und Gartenzubehör. Die Immobilie wurde zuletzt an Feriengäste vermietet.

Ob als dauerhafter Lebensmittelpunkt oder als exklusiver Rückzugsort an der Ostsee – diese Immobilie vereint Lage, Komfort und Lebensqualität auf besondere Weise. Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie begeistern.

**VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## **Részletes felszereltség**

- ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdacht auf 4 Zimmer verteilt
- nur 3 Minuten vom Ostseestrand entfernt
- Grundstücksfläche ca. 743 m<sup>2</sup> (Eigentumsland!)
- drei Schlafzimmer, darunter ein Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang und herrlichem Blick auf den Bodden.
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit hoher Aufenthaltsqualität
- separate Küche inklusive Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum sowie zusätzlicher Abstellraum für praktischen Stauraum
- Kamin für behagliche Wärme und Wohnatmosphäre
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gasheizung aus 2023
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima
- Hochwertige Echtholztreppe
- Außenjalousien, teilweise elektrisch bedienbar
- Be- und Entlüftungsanlage / Wärme-Gewinn-Technik (aktuell nicht in Betrieb)
- alle Fenster mit zusätzlicher Einbruchssicherung
- Sonnenterrasse in Südausrichtung
- Abstellhaus auf dem Grundstück für Fahrräder etc.

**VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## **Minden a helyszínrol**

Dierhagen liegt am Eingang zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und zählt zu den begehrten Ostseebädern der Region. Der Ort verbindet maritimes Flair mit einer außergewöhnlichen Naturnähe zwischen Ostsee und Saaler Bodden und bietet damit eine hohe Lebens- und Erholungsqualität.

Der Ortsteil Dierhagen Ost zeichnet sich insbesondere durch seine Strandnähe, gepflegte Wohnbebauung und ruhige Atmosphäre aus. Der feinsandige Ostseestrand ist fußläufig erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Badefreuden und vielfältigen Freizeitaktivitäten zu jeder Jahreszeit ein. Gleichzeitig prägen großzügige Grundstücke, viel Grün und eine gewachsene Struktur das attraktive Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Wassersport auf Ostsee und Bodden sowie kulturelle Angebote in den umliegenden Ostseebädern und Künstlerorten.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B105 sind die Hansestädte Rostock und Stralsund bequem erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof Ribnitz-Damgarten bietet zudem Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Trotz dieser guten Infrastruktur bewahrt sich Dierhagen seinen ruhigen, naturnahen Charakter und gilt als bevorzugter Wohn- und Rückzugsort an der Ostseeküste.

Dierhagen Ost vereint damit Urlaubsqualität, Naturverbundenheit und Wohnkomfort – ein idealer Standort für Eigennutzer wie auch für Zweitwohnsitzkäufer.

**VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 25265018 - 18347 Dierhagen - Dierhagen-Ost**

## **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)**