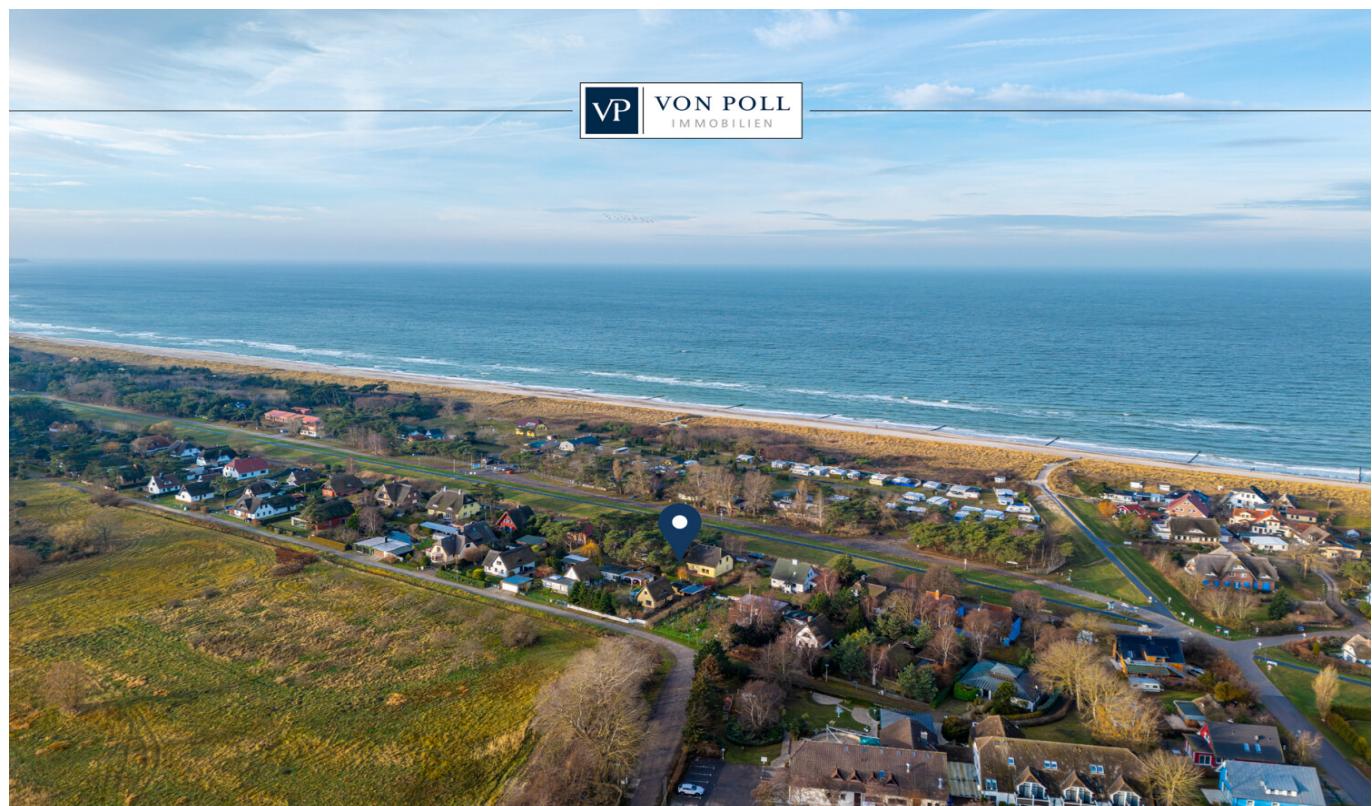


Dierhagen – Dierhagen-Ost

## Wie Urlaub – nur jeden Tag: Strandnah wohnen in exklusiver Lage

**Codice oggetto: 25265018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 743 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25265018	Prezzo d'acquisto	900.000 EUR
Superficie netta	ca. 151 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1997		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

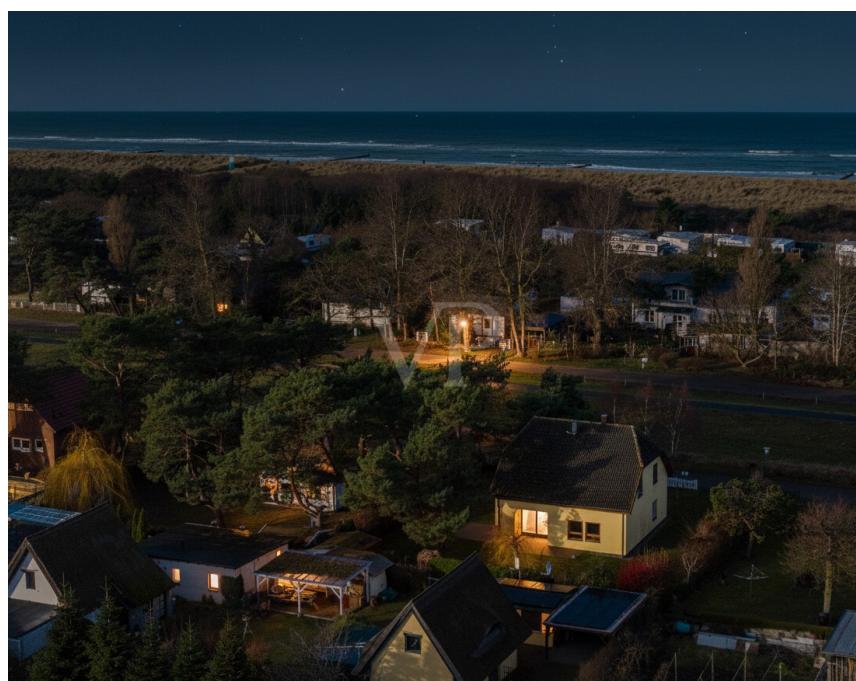
Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	95.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



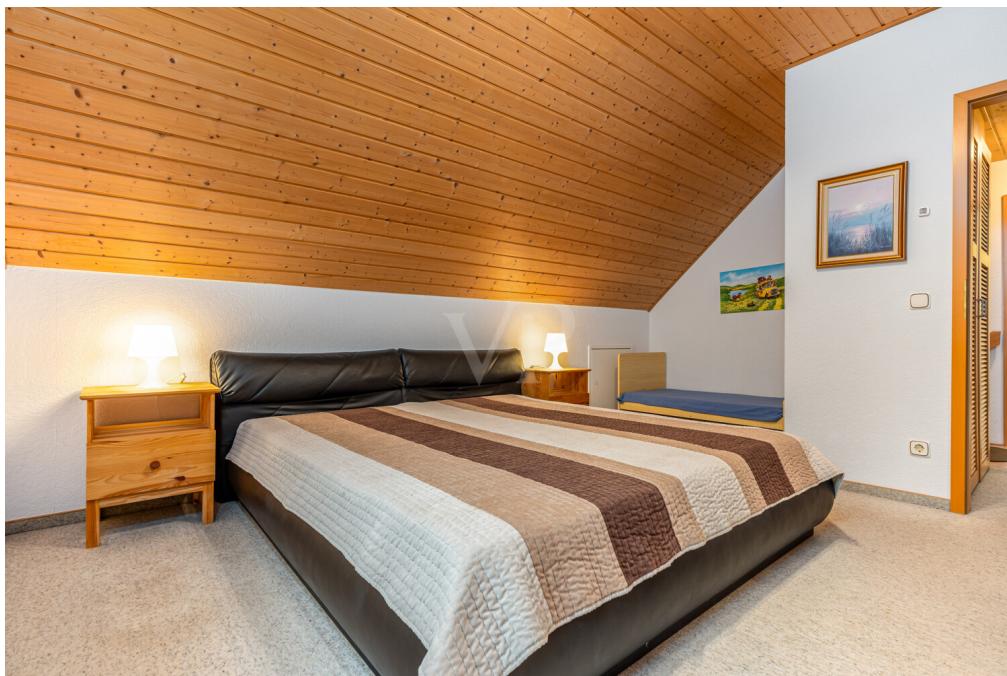
Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



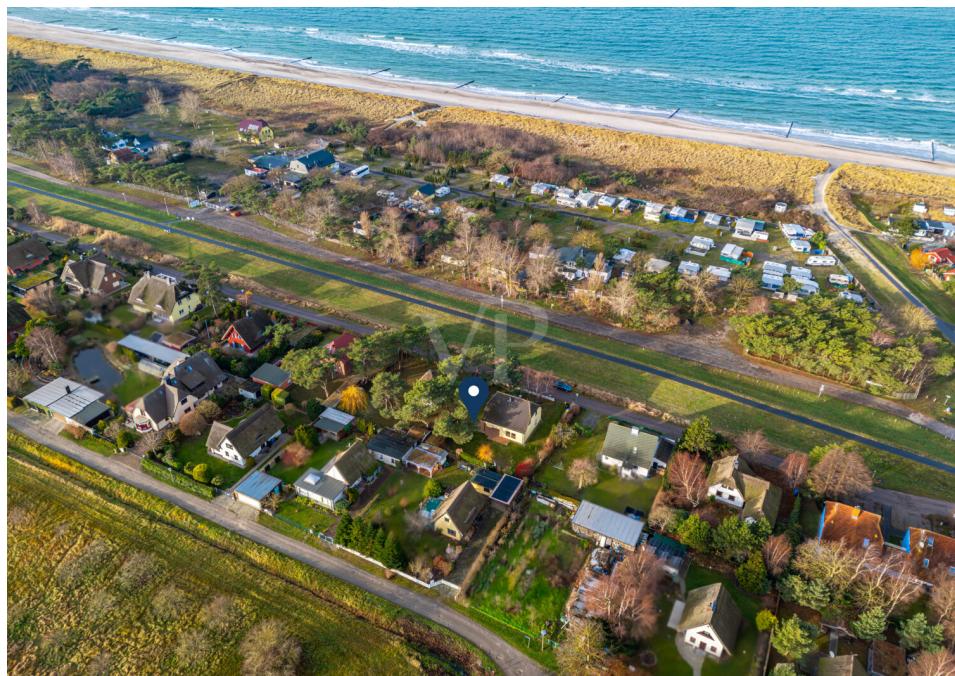
Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost

## Planimetrie



### 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 Freistilz - 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>

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost**

## Una prima impressione

Nur drei 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. 151 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 Echtholztreppe, 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 Besichtigstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie begeistern.

**Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost**

## Dettagli dei servizi

- ca. 151 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.

**Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 95.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25265018 - 18347 Dierhagen – Dierhagen-Ost**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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