

Mönchgut

# Drei Küstenhäuser in Strandnähe – Lebensfreude pur für Generationen

*Codice oggetto: KS312*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 445,11 m<sup>2</sup> • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.561 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

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

Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	KS312
Superficie netta	ca. 445,11 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	20
Camere da letto	13
Bagni	7
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.780.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	105.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





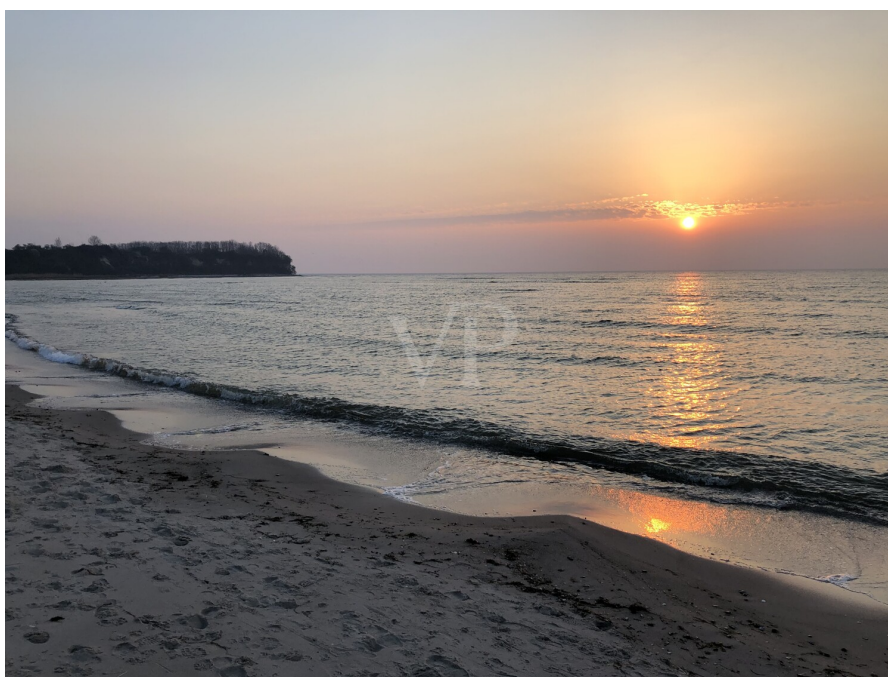
Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## La proprietà





Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## Una prima impressione

**\*\*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.

Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## Dettagli dei servizi

\*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. \*\*\*

**Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: KS312 - 18586 Mönchgut

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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