

Mönchgut

# Exklusives Doppelhaus mit Reetdachcharme und großzügigem Gartenglück

*Codice oggetto: KO787*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.900 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut**

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

**Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>K0787</b>
Superficie netta	<b>ca. 266 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>10</b>
Camere da letto	<b>8</b>
Bagni	<b>8</b>
Anno di costruzione	<b>2014</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.890.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2024</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone</b>

**Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Cogenerazione fossile</b>	Consumo energetico	<b>113.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2014</b>

Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



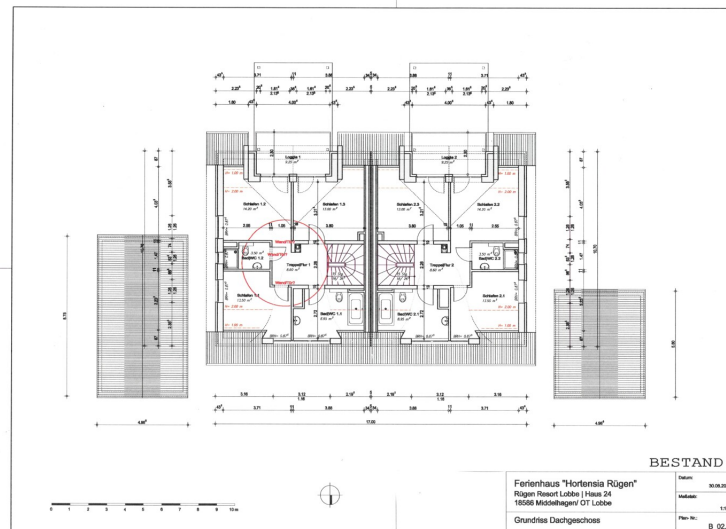
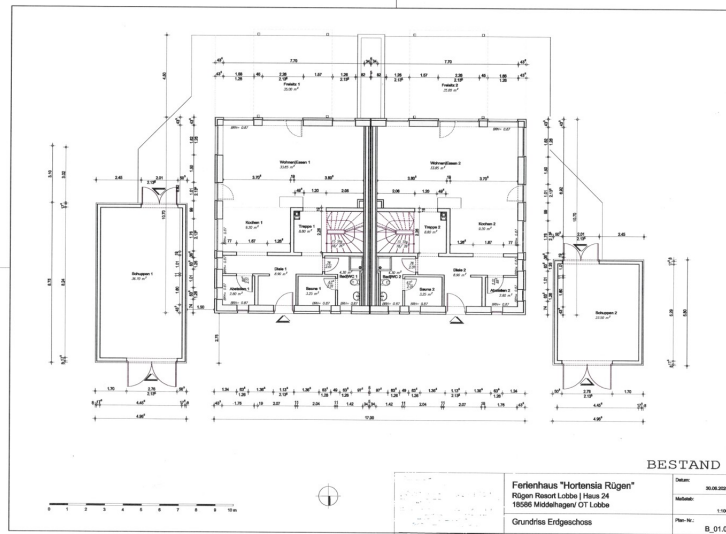
Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

## La proprietà



Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut

# Planimetrie





**Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut**

## Una prima impressione

Zum Verkauf stehen zwei spiegelverkehrte, hochwertige Villenhälften, die im Jahr 2014 errichtet und erst 2024 modernisiert wurden. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder zur Nutzung beider Haushälften durch Freunde oder Familie. Mit einer Wohnfläche von etwa 266 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, und einer Grundstücksfläche von circa 3.900 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein weitläufiges Wohnambiente.

Die beiden Villenhälften unter Reetdach verfügen insgesamt über zehn Zimmer, davon acht Schlafzimmer und acht Badezimmer, sodass ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse zur Verfügung steht. Besonders hervorzuheben ist, dass die linke Haushälfte vollständig möbliert ist, inklusive Küche mit Kochinsel, und dieses Inventar bereits im Kaufpreis enthalten ist.

In der rechten Haushälfte ist eine Einbauküche, die durch eine Kochinsel hervorsteht, verbaut. Die Elektrogeräte stammen von NEFF und stehen für eine moderne Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein offener Wohn- und Essbereich, dessen großzügige Fensterfronten ein angenehmes Ambiente schaffen. Von hier aus ist die Terrasse direkt erreichbar, die pro Haushälfte mit einem Glasdach versehen und süd-östlich ausgerichtet ist. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt in jeder Haushälfte ein Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC, und eine eigene Sauna, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein Gäste-WC ergänzt die Ausstattung auf dieser Etage. Der Hauswirtschaftsraum erlaubt die Unterbringung aller notwendigen Haushaltsgeräte und -utensilien.

Über die Holztreppe erreicht man die erste Etage, die über drei Schlafzimmer pro Haushälfte verfügt. Zwei der drei Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Balkon und schaffen somit die Möglichkeit, private Außenbereiche zu genießen. Die Master Suite ist mit einem eigenen Bad en suite ausgestattet, das durch eine hochwertige Dusche und ein separates WC überzeugt. Zusätzlich befindet sich in jeder Haushälfte auf der oberen Etage ein weiteres, separates Badezimmer, das über eine Badewanne und ein WC verfügt. Für Gäste oder Familienmitglieder stehen damit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Spitzboden ist jeweils ein weiteres Schlafzimmer untergebracht, das ebenfalls mit eigenem Badezimmer, bestehend aus Dusche und WC, ausgestattet wurde. Die verbauten Holzfenster unterstreichen das hochwertige Erscheinungsbild des Hauses, während die modernen Innentüren aus Holz und Glas harmonisch in das Wohnkonzept eingebunden sind.

**Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie in der ersten Etage. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.**

**Das umfangreiche Grundstück bietet neben viel Freiraum eine große Garage sowie vier Pkw-Stellplätze für beide Haushälften. Dieses Angebot vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und großzügige Platzverhältnisse auf außerordentlich ansprechende Weise.**

**Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von dieser besonderen Immobilie.**

**Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut**

## **Dettagli dei servizi**

**I luxuriöse 2 Villenhälften auf 3 Etagen I spiegelverkehrte Doppelhaushälften I linke Haushälfte komplett möbliert im Kaufpreis inklusive I rechte Haushälfte mit Küche I Sauna in beiden Häusern im Erdgeschoss I Erdgeschoss jeweils mit offenem Wohn,- und Essbereich mit großen Fensterfronten I Einbauküche mit Kochinsel, Elektrogeräte von NEFF I Bad mit Fenster und Dusche, WC sowie Sauna im Erdgeschoss I 1. Etage: 3 Schlafzimmer, 2 davon Zugang zum Balkon I Master Suite mit Bad en suite mit hochwertiger Dusche und WC I Obergeschoss: zusätzlich mit separatem Badezimmer und Badewanne, WC I Spitzboden mit Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche, WC I elektrische Rollläden I Holzfenster I Innentüren aus Holz und Glas I Fußbodenheizung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss I Gäste-WC I Hauswirtschaftsraum I Terrasse je Villenhälfte mit Glas überdacht und Südost-Ausrichtung I große Garage I 4 Parkplätze für beide Haushälften I großes Grundstück I**

**\*\*\*Es besteht die Möglichkeit, dass nur eine Haushälfte erworben werden kann. Bei Interesse informieren wir Sie gerne über die Details. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.\*\*\***

**\*\*\*Die Immobilie ist geeignet für Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz sowie Ferienvermietung.\*\*\***

**Codice oggetto: K0787 - 18586 Mönchgut**

## **Tutto sulla posizione**

Im Südosten der Insel Rügen befindet sich die Halbinsel Mönchgut, die den Greifswalder Bodden von der Ostsee trennt. Die vielseitige Landschaft ist mit Wiesen, Weiden und Hügeln bestückt. Tief eingeschnittene Buchten, feinsandige Strände und Steilküsten sind das Besondere der Insel Rügen.

Lobbe ist ein zur Gemeinde Middelhagen gehörendes Dorf auf der im Südosten der Ostseeinsel Rügen gelegenen Halbinsel Mönchgut. Das Dorf liegt südöstlich von Middelhagen an der Landstraße in Richtung Thiessow im Biosphärenreservat Südost-Rügen. 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.

### **Entfernungen:**

**Strand ca. 0.20 km**

**Zentrum ca. 5.00 km**

**Tourist-Information ca. 2.00 km**

**Bahnhof ca. 19.00 km**

**Wanderweg ca. 1.50 km**

**Geldautomaten/Bank ca. 3.00 km**

**Supermarkt ca. 3.00 km**

**Radweg ca. 1.00 km**

**Restaurant 0.20 km**

**Codice oggetto: K0787 - 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)**