

**Klausdorf / Solkendorf**

# Sehr großzügige Immobilie an der Boddenküste nahe der Hansestadt Stralsund

*Número da propriedade: 25311079*



**PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 288 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.395 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25311079	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 288 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Tipo de construção	Sólido
Quartos	9	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	8		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	51.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.03.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



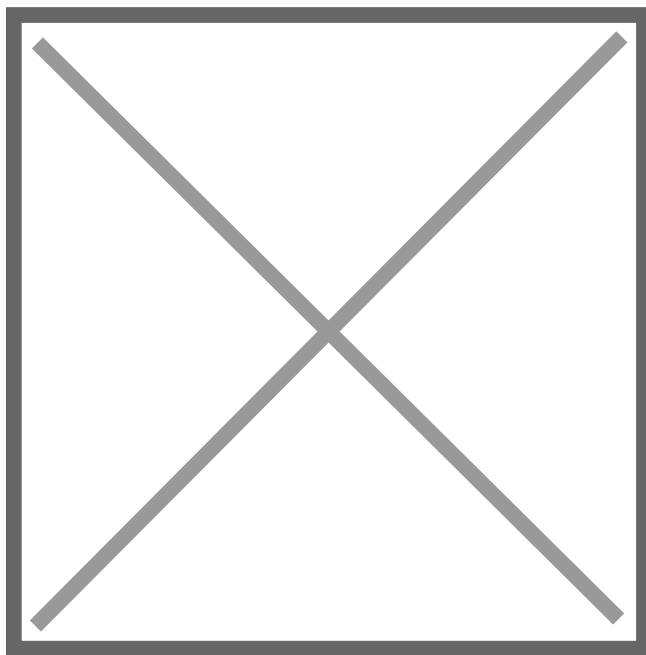
Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



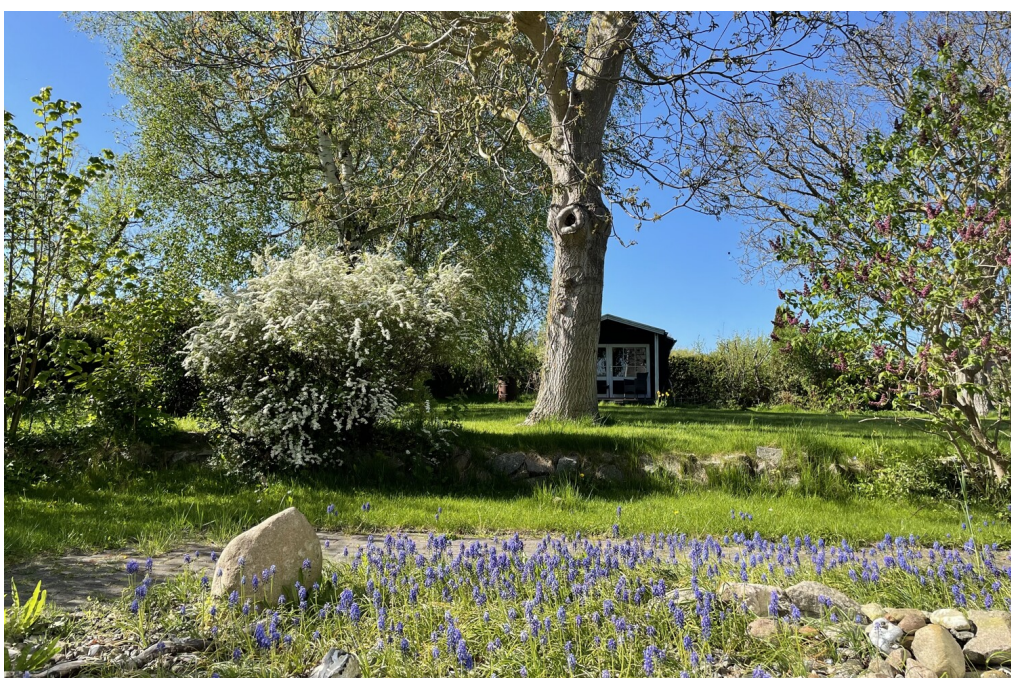
Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## O imóvel



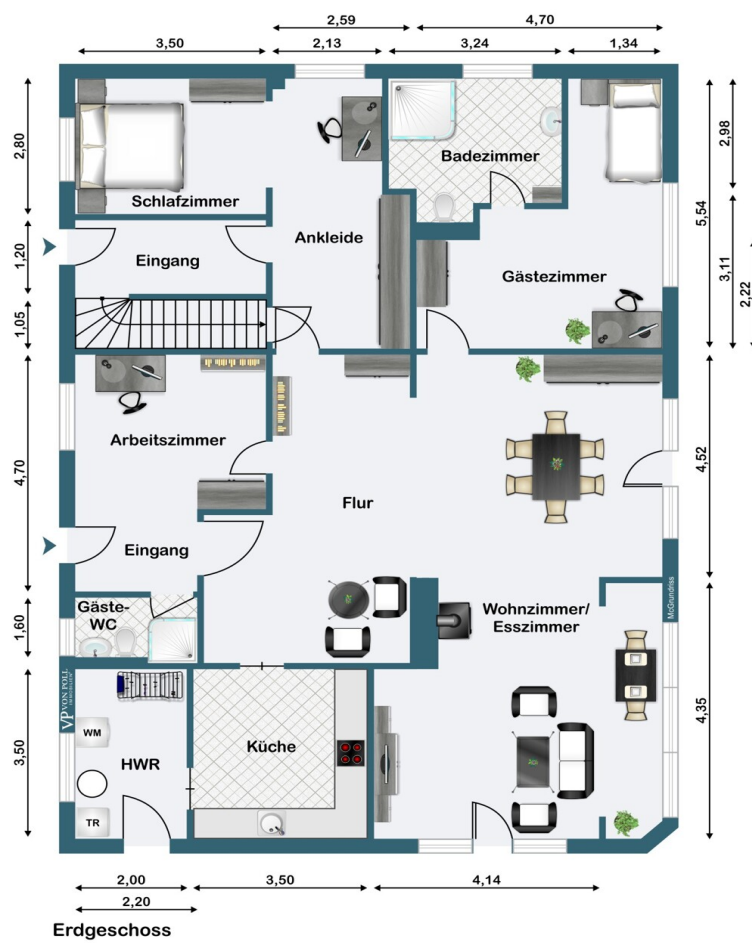
Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

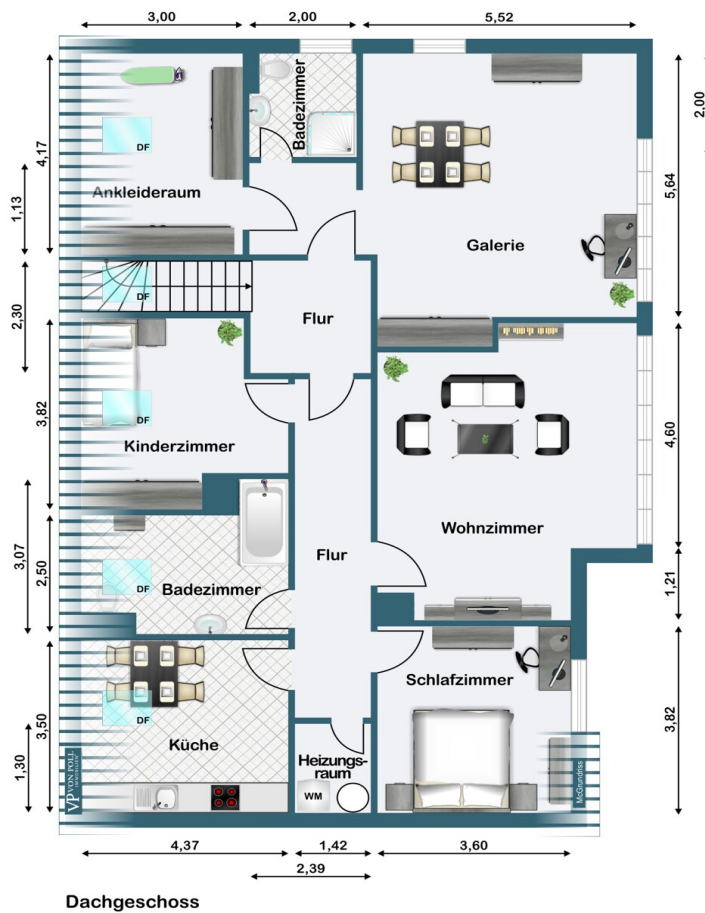
## O imóvel



Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf**

## Uma primeira impressão

**Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit:**

**Am Rand des Nationalparks, an der Boddenküste zwischen Grabow und Prohner Wiek, nur 10 Minuten Fußweg entfernt von einer Naturbadestelle und nur 12 km bis Stralsund – bietet diese sehr gepflegte Immobilie hohen Wohnkomfort und optimale Flexibilität.**

**Das Haus ist in Massivbauweise errichtet, energetisch effizient ausgestattet mit einer Fußbodenheizung, einer Wärmepumpe, die mehr als 65 % Heizlast des Hauses deckt und Fotovoltaik (9,3 kWh Peak) mit Speicher (9 kWh Peak).**

**Acht lichtdurchflutete Zimmer auf zwei Ebenen lassen sich vielfach nutzen, als Home Office, Kinderzimmer, Gästezimmer, Atelier, Hobbyraum, Schlaf und Wohnzimmer. Das Haus verfügt über drei Badezimmer.**

**Die durchdachte und funktionale Raumgestaltung macht es möglich, das Haus in zwei unabhängige Wohnungen zu teilen. Ein Zuhause für alle, die Wert auf großzügigen Raum legen, für Familien, Mehrgenerationenprojekte. Möglich sind sogar bis zu vier Wohneinheiten.**

**Ihr neues Zuhause hat eine Wohnfläche von ca. 286 m<sup>2</sup> und ein 1395 m<sup>2</sup> großes Grundstück, mit 2 Terrassen und einem eingewachsenen Garten.**

**Der Doppelcarport und Stellplätze für mehrere Autos bieten großzügigen Platz. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Stauraum ist ausreichend vorhanden.**

**Klausdorf ist an den ÖPNV angebunden. Bushaltestelle, Kindergarten, medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Umgebung. Kurze Wege zum Einkaufen und in die Schulen ergänzen die komfortable Wohnumgebung.**

**Insgesamt handelt es sich um eine sehr gepflegte Immobilie mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung in einem ruhigen Umfeld. Hier erleben Sie Wohnen in einer angenehmen Nachbarschaft, kombiniert mit hoher Funktionalität und Flexibilität für individuelle Wohnbedürfnisse.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, wir stehen Ihnen jederzeit für weiterführende Informationen zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf**

## **Detalhes do equipamento**

### **Besondere Merkmale zur Immobilie:**

- flexible Nutzung (große Familien, Kapitalanlage, Vermietung)
- altersgerechtes Erdgeschoss
- barrierefreie Dusche
- Fußbodenheizung in 4 Zimmern im EG: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad en Suite)
- Kamin 2020
- 4,5 Zimmer im DG, eigener Hauseingang und Strom- Wasser- Gas- Zähler
- bis zu vier Wohneinheiten möglich (4 getrennte Stromzähler, 2 Gaszähler, 2 Wasserzähler, 2 Hauseingänge)
- Starkstromanschluss
- Strom und Licht im Carport und Außenbereich
- Gastherme neu 2012 und 2020
- Wasserleitungen neu verlegt 2020
- Einbauküche EG neu 2020
- Bad und Schlafzimmer EG saniert 2020
- Photovoltaik (9,3 kWh Peak ) und Speicher (9 kWh Peak) 2023
- Wärmepumpe (deckt > 65% Heizlast) 2024
- gute Infrastruktur im Ort (Bootsanleger, Naturstrand in der Nähe)

**Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie liegt in ruhiger und idyllischer Nähe zum Bodden in Klausdorf, OT Solkendorf, einem staatlich anerkannten Erholungsort in der Nähe von Stralsund und der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen.

Klausdorf, direkt am Bodden gelegen, ist eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft Nordvorpommerns und grenzt unmittelbar an den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft - eines der bedeutendsten Küstenschutz- und Vogelschutzgebiete Deutschlands.

Diese besondere Lage zwischen dem Barther Bodden, dem Grabow und der Ostseeküste verleiht dem Ort einen hohen landschaftlichen und ökologischen Reiz

Nur 3 Kilometer entfernt befindet sich der Yachthafen von Barhöft mit rund 50 Liegeplätzen, einer Uferpromenade und einem herrlichen Blick auf die vorgelagerte Insel Hiddensee und auf die Insel Rügen.

Mit der Nähe zur Hansestadt Stralsund und guter dörflicher Infrastruktur bietet Klausdorf ein attraktives Wohnumfeld für junge Familien.

Eine Arztpraxis und Physiotherapie nur ein paar Häuser weiter, stellt die ärztliche Versorgung sicher. Mit dem Vorpommernhus, einem der Wirtschaftsgebäude des alten Gutshauses, ist für ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Ausstellungen, Theater, Kino und mehr - keine 10 min zu Fuß entfernt - gesorgt.

Die Hansestadt Stralsund ist ca. 12 km entfernt und mit dem ÖPNV oder dem Auto leicht zu erreichen. In Stralsund befinden sich neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Fachhochschule, Ärzten, Krankenhäusern und kulturellen Einrichtungen auch ein Regional- und Fernbahnhof mit direktem Anschluss an das ICE-Netz der Deutschen Bahn. Die A20, die Ostseeautobahn verbindet Stralsund und Vorpommern mit dem restlichen Bundesgebiet.

Ihre neue Immobilie vereint Ruhe und Ursprünglichkeit einer landschaftlich reizvollen Region mit dem Komfort einer soliden Infrastruktur und schnell erreichbarer Urbanität. Gute Verkehrsanbindung, Nähe zur Ostsee und die Einbettung in eine touristisch und ökologisch bedeutende Kulturlandschaft machen diese Lage besonders attraktiv zum Wohnen, Arbeiten und für eine Feriennutzung.

**Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf**

## **Outras informações**

**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.

### **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.

**Número da propriedade: 25311079 - 18445 Klausdorf / Solkendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Raik Loßau**

---

**Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund**

**Tel.: +49 3831 - 43 47 940**

**E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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