

Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Strandnah und exklusiv – Maisonettewohnung für gehobene Ansprüche

CODE DU BIEN: 24265014



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,26 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24265014
Surface habitable	ca. 88,26 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	599.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	39.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

La propriété





VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung.

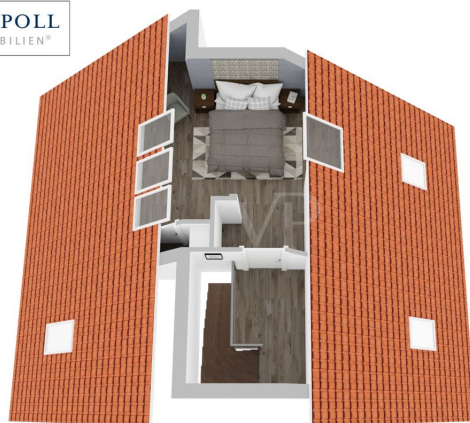
Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
Servicekriterium: GUT
11.06.2024

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOKUS 16/24 DEUTSCHLANDSTREIT

Gold Partner
Seit 2015
Immo
Scout24

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Une première impression

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 88 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die modernes Wohnen ermöglicht. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet sind. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das Badezimmer, das mit einer modernen bodentiefen Dusche und eleganten Unterputzarmaturen ausgestattet ist. Zudem finden Sie hier eine Infrarotsauna, die für Entspannung nach einem langen Tag sorgt. Die integrierte Fußbodenheizung, die bequem über eine App steuerbar ist, sichert Wohnkomfort in allen Bereichen und hält die Räume auch in der kalten Jahreszeit angenehm warm. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten von Miele und Siemens ausgestattet. Dies bietet sowohl Hobbyköchen als auch Kochprofis hervorragende Möglichkeiten zur kulinarischen Entfaltung. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch maßgefertigte Einbauschränke, die viel Stauraum für Kleidung und Utensilien bieten. Ein großzügiger Balkon mit Süd-Ostausrichtung lädt dazu ein, die Morgen- und Mittagssonne zu genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine elektrische Markise und elektrische Jalousien im Balkonbereich, die bei Bedarf für Schatten und Privatsphäre sorgen. Einen weiteren Pluspunkt stellt eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage dar, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zur Wohnung gehören zwei Pkw-Stellplätze, die das Parkplatzsuchen überflüssig machen und bequem direkt am Haus gelegen sind. Ein zusätzlicher Vorteil ist die Möglichkeit zur Übernahme einer Pachtfläche von ca. 95 m² hinter dem Haus, die zusätzlichen Freiraum für Gartenaktivitäten oder weitere Stellflächen bietet. Die Maisonette-Wohnung verfügt zudem über zwei praktische Abstellräume und eine separate Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum und Organisation im Alltag gewährleisten. Diese Immobilie bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht und überzeugt durch ihre sorgfältig ausgewählte Ausstattung und die intelligente Raumaufteilung. Für Kapitalanleger bietet die Wohnung zusätzlich eine attraktive Option, da eine Ferienvermietung in diesem Bereich erlaubt ist. Dies eröffnet die Möglichkeit, von einer lukrativen Vermietung in den saisonalen Monaten zu profitieren. Die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten in Verbindung mit den technischen Raffinessen und praktischen Elementen machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer und Investoren. Wir laden Sie ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Détails des commodités

- 3 Zimmer auf insgesamt 88 m² verteilt
- Fußbodenheizung, steuerbar über eine App
- Zwei Pkw-Stellplätze vorhanden
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Miele und Siemens
- Infrarotsauna im Badezimmer mit Dusche
- Balkon mit Süd-Ostausrichtung
- Bodentiefe Dusche mit modernen Unterputzarmaturen
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Zwei Abstellräume sowie eine separate Speisekammer
- Erbbaurechtsvertrag (noch 91 Jahre laufend)
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage in der gesamten Wohnung
- Elektrische Markise für den Balkon
- teilw. elektrische Jalousien
- Warmwasseraufbereitung über Solar
- Möglichkeit zur Übernahme einer Pachtfläche hinter dem Haus (ca. 95 m²)

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Tout sur l'emplacement

Dierhagen-Neuhaus liegt vor den Toren des Fischlands und markiert den südlichen Einstieg in die zauberhafte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Umgeben von der Ostsee im Norden und dem Saaler Bodden im Süden, bietet Neuhaus eine unvergleichliche Kombination aus maritimem Charme und naturnaher Idylle. Der feinsandige Ostseestrand ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Badevergnügen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die Boddenlandschaft auf der Südseite eröffnet die Möglichkeit zum Radfahren entlang malerischer Wege durch die unberührte Natur. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in der Umgebung bestens gewährleistet: Im nahegelegenen Dierhagen-Dorf, das mit dem Fahrrad oder Auto in kurzer Zeit erreichbar ist, gibt es Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Region laden zudem zu kulinarischen Erlebnissen ein. Trotz der ruhigen Lage ist Dierhagen-Neuhaus hervorragend angebunden. Die Hansestadt Rostock ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, und auch Stralsund sowie die Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote der gesamten Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sind bequem zu erkunden. Diese Kombination aus Natur, Infrastruktur und Nähe zu urbanen Zentren macht Dierhagen-Neuhaus zu einem idealen Standort für Wohnen, Urlaub und Investitionen.

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 39.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13 Fischland Darß

E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com