

# Einfamilienhaus mit Ferienhaus und grünem Garten in Garz

## Preise & Kosten

Käufercourtage	2,00 % inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Courtage	Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 2,00 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	469.000 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

Großzügiges Zweifamilienhaus mit separatem Ferienhaus, Garage, Nebengebäude und grünem Garten, vielseitig nutzbar in Garz  
Dieses gepflegte Anwesen in Garz überzeugt mit einem durchdachten Raumangebot, einem schön eingewachsenen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 780 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befinden sich ein großzügiges Zweifamilienhaus sowie ein separates kleines Ferienhaus, eine interessante Kombination für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, Vermieter oder Käufer, die Wohnen und Ferienvermietung miteinander verbinden möchten. Das Haupthaus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und bietet großzügige Platzverhältnisse für Familien oder komfortables Wohnen auf einer Ebene. Die Wohnung im Dachgeschoss umfasst ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird durch einen zusätzlich ausgebauten Spitzboden sinnvoll ergänzt. Dadurch entstehen weitere nutzbare Flächen, die den Wohnwert der Einheit zusätzlich erhöhen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	275 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	340 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	757 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Grundstück. Dieses bietet interessante Nutzungsmöglichkeiten, etwa zur Ferienvermietung, als Gästehaus, für erwachsene Kinder, als Homeoffice-Bereich oder als Rückzugsort mit eigener Privatsphäre.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1996 kernsaniert und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Heiztherme wurde im Jahr 2022 erneuert. In der Dachgeschosswohnung sind noch einige Renovierungsarbeiten einzuplanen, insgesamt bietet die Immobilie jedoch eine solide und gepflegte Grundlage mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen. Der grüne Garten schafft eine angenehme und geschützte Atmosphäre. Gepflasterte Hofflächen und Zuwegungen, eine vorhandene Garage sowie zusätzliche Abstellräume im Nebengebäude bieten praktische Ergänzungen für den Alltag und schaffen zusätzlichen Stauraum. Das separate Ferienhaus fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Grundstücks ein. Die Immobilie vermittelt bereits auf den ersten Blick einen ordentlichen und wertigen Eindruck.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Ob als klassisches Zweifamilienhaus, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, als Wohnsitz mit zusätzlicher Ferienimmobilie oder als Objekt für mehrere Generationen, hier stehen dem Käufer verschiedene Nutzungskonzepte offen.

Eine Immobilie mit Substanz, Platz und Möglichkeiten, in angenehmer Lage von Garz auf Rügen.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten
- Erdgeschosswohnung mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. zusätzlich ausgebautem Spitzboden
- separates Ferienhaus mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 780 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garage auf dem Grundstück
- Abstellräume im Nebengebäude
- Haus wurde 1996 kernsaniert
- Heiztherme 2022 erneuert
- gepflegter Gesamtzustand
- Renovierungsbedarf in Teilen der Dachgeschosswohnung
- grüne Gartenfläche
- gepflasterte Hof, Terrassen und Zubehörsbereiche
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen

oder Vermietung.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	13.04.2036
Energieverbrauchskennwert	104.8kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.04.2026
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Garz ist die älteste und zugleich kleinste Stadt der Insel Rügen. Der Ort befindet sich im Süden der Insel Rügen direkt an der Deutschen Alleenstraße in Richtung Putbus. Zu der auch heute noch durch mittelständisches Gewerbe und Landwirtschaft geprägten Stadt gehören die Ortsteile Groß Schoritz, Zudar sowie Karnitz. Mit diversen kleinen Geschäften, gastronomischen Einrichtungen, zwei Schulen, einer Kindertagesstätte und Arztpraxen finden sowohl Einheimische als auch Gäste der Insel hier wichtige Versorgungseinrichtungen..



## Ausstattung



## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, FAX, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.  
Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung..



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garten



Terrasse Ferienhaus



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten

## Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Frankendamm 69  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 - 666 18 40  
[info@mv-ic.de](mailto:info@mv-ic.de)