Der Ostsee so nah - Tolles EFH im Norden Rügens

Preise & Kosten

Freitext Courtage	Der Maklervertrag 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 2,5 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	760.000 €
Anzahl Freiplatz	3

Objektbeschreibung

?
Willkommen in Ihrem hochwertig ausgestatteten Traumhaus – mit der nahen Ostsee in Sichtweite. Lauschen Sie dem Rauschen des Meeres und atmen Sie eine frische Brise Küstenwind ein – in der ruhigen und naturnahen Umgebung im äußersten Norden der Insel Rügen.
Es erwartet Sie ein Reetdachtraum, der kaum Wünsche offenlässt. Auf dem großen und sehr gepflegten Grundstück, das durch einen bepflanzten Friesenwall wunderschön eingefasst ist, erwartet Sie dieses voll verklinkerte, moderne Einfamilienhaus. Über die großzügig gepflasterte Auffahrt, die Platz für drei PKW bietet, betreten Sie das Objekt an der Nordseite und gelangen in einen offenen und aufgeräumten Eingangsbereich, der viel Platz bietet. Von hier aus erreichen Sie das obere Stockwerk, das Duschbad im Erdgeschoss, den Wohn- und Essbereich sowie den Hauswirtschaftsraum, vor dem sich die Garderobe befindet. Der Hauswirtschaftsraum beherbergt die Haustechnik, wie z. B. die Wasserenthärtungsanlage und die Erdwärmepumpe mit integriertem Wasserspeicher.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	98 m²
Grundstücksfläche	822 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	70 m²
Anzahl Stellplätze	3
Balkone	1
Baujahr	2014
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	sofort

Im gesamten Erdgeschoß verfügt es zusätzlich über Außenrollos (ALU-Panzerlamellen).
Der Wohn- und Essbereich führt die klaren und aufgeräumten Linien der Inneneinrichtung fort und besticht durch eine elegante Einbauküche mit hochwertigen Materialien und Geräten. Die praktisch angeordnete Kochinsel sorgt für ein der Familie und den Gästen zugewandtes Kocherlebnis. Sinnvollerweise befindet sich der Esstisch in direkter Nachbarschaft zur Küche, was die Wege beim Servieren kurz hält. Der gesamte Wohn- und Essbereich ist durch die großflächigen Fensterelemente hell und lichtdurchflutet. Wie ein kleiner Raumteiler trennt ein Kamin die beiden Bereiche und schafft Platz für eine gemütliche Sofalandschaft, die zum Entspannen, Lesen und Fernsehen einlädt.
Die 180° gewendelte Treppe mit ihrem formschönen Edelstahlgeländer führt ins Obergeschoss, das Sie mit einem offenen Raum empfängt. Durch das große Halbbogenfenster fällt auch hier viel Licht ein und eröffnet darüber hinaus einen schönen Blick in nördliche Richtung.

Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Erdwärme mit Wärmepumpe
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Das Grundstück ist nur mit einigen ausgewählten Sträuchern und Bäumen bepflanzt und so – vor allem in Verbindung mit dem autark arbeitenden Rasenmähroboter und dem automatischen Rasensprenger – sehr pflegeleicht. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein stabiler, wertiger Schuppen aus Aluminiumelementen, der mit seiner Dachbegrünung bestens in die Umgebung der Heidelandschaft passt und Platz für Fahrräder und Gartengeräte bietet.
Fazit:
?Diese Immobilie ist der perfekte Ort für alle Ruhe suchenden Ostsee-Liebhaber, die hohe Ansprüche an Qualität und Ausstattung stellen. Die Immobilie kann sowohl als Ferien- als auch Wohnhaus genutzt werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	19.06.2033
Energieverbrauchskennwer	25kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.07.2022
Energieeffizenzklasse	A_PLUS
Primärenergieträger	Erdwärme

Lage

?
Der Ortsteil Lancken der Gemeinde Dranske liegt im gesetzlich vorgeschriebenen Teil der Halbinsel Wittow auf der Insel Rügen. Die Umgebung ist geprägt von einer malerischen Küstenlandschaft mit Blick auf den Wieker Bodden und die Ostsee.
Lage und Umgebung
Lancken liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung, die durch ihre Nähe zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft besticht. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren entlang der Küste und durch die umliegenden Wälder und Felder.
Infrastruktur
Die Infrastruktur in Lancken ist ländlich geprägt. In der nahegelegenen Gemeinde Dranske finden sich Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe und medizinische Versorgungseinrichtungen. Für weiterführende Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bieten sich die Orte Wiek und Altenkirchen an, die mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar sind.
Erreichbarkeit
Lancken ist über die Landstraße L30 gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Von Bergen aus bestehen Bahnverbindungen zum Festland, unter anderem nach Stralsund und Rostock. Die Insel Rügen ist über den Rügendamm und die Rügenbrücke mit dem Festland verbunden..

Ausstattung

?
? Hochwertige Bauausführung
? Große Terrasse ca. 70 m²
? Erdwärmepumpe
? Wasserenthärtungsanlage
? Dreifach verglaste Fenster
? Aussenrollos im Erdgeschoss
? Kamin im Wohn- und Essbereich
? Moderne top ausgestattete Einbauküche
? Autarker Rasenmähroboter
? Automatischer Rasensprenger
? Komplett möbliert
? Als Wohn- oder Ferienimmobilie nutzbar.

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail) unter Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse und Ihrer Telefonnummer beantworten können. Gerne beraten wir Sie auch persönlich zu Baufinanzierungen und Immobilienkäufen.
HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben unserer Kunden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr..

Wohnbereich

Küche

Küche + Esstisch

Eingangsbereich

Sitzecke OG

Schlafzimmer II

Duschbad OG

Anbieter

Immodock - Sndg. Media GbR
Mühlenstraße 41
18439 Stralsund

Zentrale	03831 2257538
E-Mail	moin@immodock.de