

## Gepflegtes Ensemble in Wassernähe

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Courtage	Der Makler-Vertrag mit mir kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seinen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	895.000 €
Freiplätze	5



### Objektbeschreibung

Auf circa 2300 m<sup>2</sup> Land präsentiert sich diese Liegenschaft Jahr für Jahr seinen Gästen von der besten Seite. Nur unweit des Großen Jasmunder Bodden fügt sich diese Liegenschaft harmonisch in die kleine Gemeinde Polchow ein. Das überaus gepflegte Anwesen besteht aus einem im Jahr 2014 erbauten Doppelhaus, einem Ferienbungalow, einer Parkfläche für etwa 5 Autos, einem Gerätehaus mit Fahrradschuppen sowie einer Liege- und Spielwiese mit Grillplatz.

Die beiden elegant eingerichteten Hälften des Landhauses „Boddenhus“ haben eine Größe von je 84 m<sup>2</sup>, sind in Grundriss und Einrichtung identisch und geben alles her, was das Urlauberherz begehrt. So finden Sie jeweils im Erdgeschoss neben dem Flur, der Gästetoilette und einem Abstellraum den großzügigen Wohnbereich. Hier bilden die offene und voll ausgestattete Landhausküche, der Essplatz und gemütlichen Sitzbereich mit Kamin eine harmonische Einheit. Über bodentiefe Fensterelemente gelangen Sie auf die Terrasse mit Gartenanteil.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.300 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Stellplätze	5
Balkone	1
Baujahr	2013
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	sofort



Hier finden Sie ein Elternschlafzimmer mit Doppelbett und Flachbildfernseher, ein Kinderschlafzimmer mit zwei Einzelbetten sowie das Masterbad mit Flachbildfernseher, Doppelwaschbecken, eingelassener Badewanne, bodengleicher Dusche, Toilette und Pissoir.

Der separate Ferienbungalow hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Schlafzimmer, einen Wohnbereich sowie ein Badezimmer. Das helle Wohnzimmer untergliedert sich in eine gemütliche Sitzecke mit Couch und Flachbildfernseher sowie einem Koch- und Essbereich mit Küchentresen. Eines der Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett und das andere mit einem Einzelbett ausgestattet. Im Fensterbad finden Sie eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Dem gemütlichen Bungalow ist ebenfalls eine kleine Sonnenterrasse mit Liegewiese zugeordnet.

Auf dem Anwesen finden Sie neben einer großen Freizeit- und Spielwiese mit Volleyballfeld, Feuerstelle und Grillplatz außerdem noch ein Gerätehaus mit Lagermöglichkeiten für Reinigungspersonal und einer abschließbaren Fahrradunterstellmöglichkeit mit Fußbodenheizung.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



B. Mähroboter. Die weiterführende Ferienvermietung inklusive Reinigung, Gästebetreuung und Grundstückspflege ist durch die Rügener Zimmervermittlung, einer ansässigen Full-Service-Agentur gesichert.  
Ist Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihren Anruf!.



## Lage

Polchow, eine kleine Gemeinde am Großen Jasmunder Bodden, gehörte einst zu größten Dörfern Rügens und bestand um 1577 aus sechs Höfen und neun Katen. Über mehrere Jahrhunderte lebten die Menschen hier nur vom Fischfang und der Landwirtschaft. Im Jahr 1925 lebten im Dorf etwa 282 Einwohner und im Jahr 1933 waren es nur noch etwa 261. Heute ist Polchow ein kleiner Urlaubsort mit etwa 200 Einwohnern, in dem Urlauber Ruhe und Entspannung abseits vom hektischen Touristenrummel finden. Die idyllische Gemeinde im Nord-Osten der Insel Rügen verfügt neben einigen Ferienwohnungen und Ferienhäusern auch über einen alten Hafen mit Sandstrand und Kinderspielplatz, zwei Restaurants sowie eine Fischräucherei mit Hofladen. Zum nächsten Badestrand in Glowe sind es etwa 5 km und nächsten Arzt, eine Tankstelle und diverse Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der etwa 4 km entfernten Nachbargemeinde Sagard. Sollten die Tage einmal nicht so schön sein, können Sie in Neddesitz in der Erlebniswelt Splash mit großer Bade- und Saunalandschaft und einem Indoor-Spielplatz kurzweilige Stunden verleben.



## Ausstattung

Auf einen Blick:

- 2 top ausgestattete Doppelhaushälften mit je 2 Schlafzimmern
- 1 top eingerichteter Ferienbungalow mit 2 Schlafzimmern,
- top gepflegte Außenanlagen
- verschließbarer Fahrradabstellraum mit Fußbodenheizung
- ausreichend Lagermöglichkeiten für Reinigungspersonal
- 5 PKW-Stellplätze
- große Freizeitwiese mit Grillplatz
- Internet Bereitstellung über Glasfaser
- Ferienvermietung und Betreuung gesichert.



Sonstiges

.



Luftansicht



Frontansicht



Ferienhaus - Küche



Ferienhaus - Essbereich



Ferienhaus - Wohnzimmer



Ferienhaus - Bad



Ferienhaus - Bad



Ferienhaus - Schlafzimmer



Ferienhaus - Schlafzimmer



Ferienhaus - Treppe



Bungalow - Wohnzimmer



Bungalo - Küche



Bungalow - Bad



Bungalow - Schlafzimmer



Bungalow - Schlafzimmer



Bungalow - Außenansicht



Bungalow - Garten



Parkplatz



Fahrradschuppen



Garten

## Anbieter

Rügen Immobilienmakler  
Hafenstraße 4  
18546 Sassnitz

Zentrale  
E-Mail

0163 - 880 14 00  
[mail@ruegen-immobilienmakler.de](mailto:mail@ruegen-immobilienmakler.de)