

RESERVIERT!! Haus mit 2 Wohneinheiten am Wasser – Wohnen, wo  
andere Urlaub machen

## Preise & Kosten

Käufercourtage	2,5% inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Kaufpreis	495.000 €
Anzahl Garage	2



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Pruchten OT Bresewitz bietet zwei vollwertige, separat zugängliche Wohneinheiten - jeweils als Maisonette über Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden angelegt. Die Raumstruktur erinnert an zwei eigenständige Einfamilienhäuser innerhalb eines Objekts. Das Haus wurde ca. 1956 erbaut und seitdem laufend modernisiert, teils grundlegend.

Die Ferienwohnung des Hauses erstreckt sich über ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die vermietete Wohnung (ca. 75 m<sup>2</sup>) wurde 2022 kernsaniert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Sie verfügt über eine Fußbodenheizung, neue Elektrik, moderne Wasserleitungen sowie hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat).

Beide Einheiten haben je ein zusätzliches Schlafzimmer im ausgebauten Spitzboden, Badezimmer und Küche befinden sich in EG und DG. Die Ferienwohnung verfügt zusätzlich über einen Kaminofen.

Das ca. 1.205 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine Terrasse, einen gepflegten Garten, eine Garage sowie weitere Abstellflächen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.205 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



2008 gedämmt, ebenso wurden Dach, Elektrik und Wasserleitungen im gleichen Zeitraum erneuert. Die moderne Flüssiggas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2019.

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Bahnhofstraße 7, 18356 Pruchten OT Bresewitz, einem ruhigen Ortsteil zwischen Bodden und Ostsee, direkt angrenzend an den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Die Nähe zu Zingst (ca. 5 km) macht den Standort für Ferienvermietung besonders attraktiv, bietet aber gleichzeitig auch eine gute Wohnlage für Dauerbewohner.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung: in Barth und Zingst  
Die Lage bietet sowohl Ruhe als auch kurze Wege zu Infrastruktur und touristischen Highlights – ideal für eine gemischte Nutzung von Vermietung und Eigennutzung.

Ein durchdachtes und substanzstarkes Zweifamilienhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten, umfangreich modernisiert, mit soliden Mieteinnahmen und zusätzlichem Ferienvermietungspotenzial. Die aufwendige Sanierung der Mietwohnung sowie die Lage zwischen Bodden, Ostsee und Zingst machen dieses Objekt zu einer wirtschaftlich wie wohnlich sicheren Investition – ideal für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Ferienvermieter.

## Ausstattung

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



## Lage

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	29.07.2035
Energieverbrauchskennwert	99.9 kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstellendatum	29.07.2025
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Flüssiggas



## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Zwei abgeschlossene Maisonette-Wohnungen (jeweils EG + DG + ausgebauter Spitzboden)

Ferienwohnung: ca. 145 m<sup>2</sup>

Mietwohnung: ca. 75 m<sup>2</sup> (kernsanierter 2022)

Mietwohnung mit Fußbodenheizung

Elektrik, Wasserleitungen, Dach und Dämmung: erneuert ca. 2008

Fassade gedämmt, Dacheindeckung 2008

Dachfenster mit elektrischen Rollläden

Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen

Einbauküchen in beiden Einheiten

Kaminofen in der Ferienwohnung

Drei Tageslichtbäder mit Dusche oder Wanne

Gäste-WC vorhanden

Terrasse mit Zugang zum Garten

1 Garage + zusätzliche Abstellräume

Flüssiggas-Zentralheizung (Anlage von 2019)

Energieverbrauch: 99,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) - Energieeffizienzklasse C.



## 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.

Hinweis: Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen..



Vorderansicht



Grundstück



Grundstück



Eingangsbereich Mietwohnung



Garage



Vorderansicht



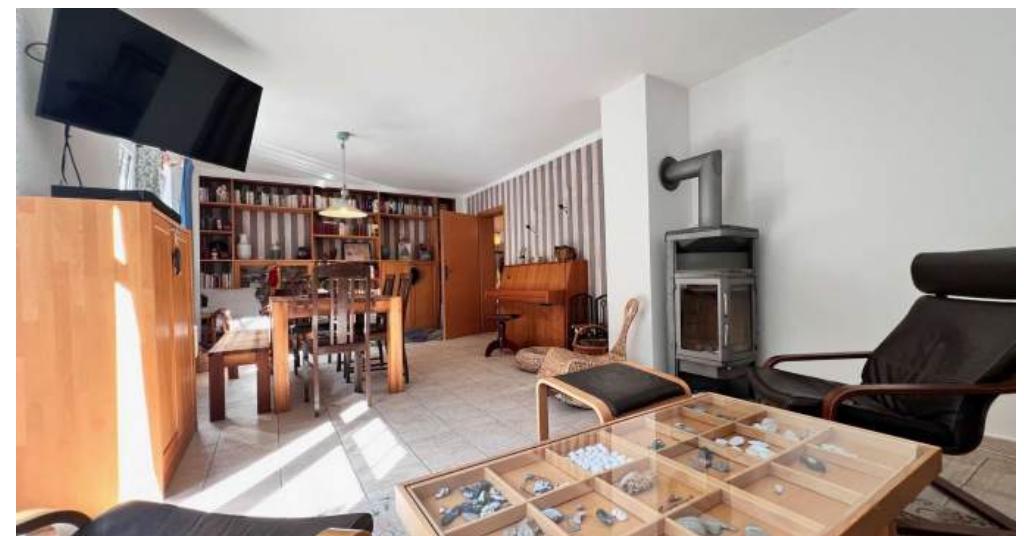
Grundstück



Wohnbereich Ferienwohnung



Wohnbereich Ferienwohnung



Wohnbereich Ferienwohnung



Arbeitszimmer Ferienwohnung



Küche Ferienwohnung



Schlafzimmer Ferienwohnung



Badezimmer Ferienwohnung



Gästezimmer Ferienwohnung



Badezimmer Ferienwohnung



Küche Mietwohnung



Wohnbereich Mietwohnung



Eingangsbereich Mietwohnung



Wohnbereich Mietwohnung



Spitzboden Mietwohnung



Spitzboden Mietwohnung

## Anbieter

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

Zentrale 03831 - 666 18 40  
E-Mail schulz@mv-ic.de