

Wohnen und Gastgewerbe in bester Lage auf Rügen –  
Eigentumswohnung mit Gaststätte

## Preise & Kosten

Käufercourtage	2,5 % inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Kaufpreis	395.000 €
Freiplätze	3



## Objektbeschreibung

Eigentumswohnung mit Gewerbeeinheit

Nutzungsmöglichkeit: Eigennutzung / Kapitalanlage / Verpachtung

Willkommen in Dranske auf der beliebten Insel Rügen – hier erwartet Sie eine attraktive Immobilie mit zwei separaten Einheiten: eine großzügige

Eigentumswohnung im Dachgeschoss sowie eine voll ausgestattete Gaststätte im Erdgeschoss. Beide Einheiten verfügen über eigene Eingänge und sind bereits nach WEG geteilt – jeweils mit eigenem Grundbuch. Perfekt geeignet für Eigennutzer mit unternehmerischen Ambitionen oder clevere Investoren

Wohnung im Dachgeschoss – ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die helle und gepflegte Wohnung bietet folgende Raumaufteilung:

Wohnzimmer, Esszimmer, moderne Küche, Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, 2 Badezimmer und 2 kleinen Kinderzimmern.

Gaststätte im Erdgeschoss – ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die gastronomische Einheit ist vollständig ausgestattet und besteht aus: 2 Gasträumen (ca. 40 Sitzplätze), Küche, Lager-/Abstellräume, Damen- und Herren-WCs, Außenbereich Terrasse (ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	228 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	382 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Stellplätze	3
Balkone	1
Baujahr	1936
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2010
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Denkmalgeschützt	Ja



Das Objekt liegt im denkmalgeschützten Bereich der "Gartenstadt Dranske".

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Ankommen, durchatmen, Meer fühlen: Dranske begeistert mit seiner authentischen Ruhe und der besonderen Weite im Norden Rügens. Hier wohnen Sie dort, wo die Landschaft offener wird, der Horizont größer wirkt und die Nähe zur Küste den Alltag spürbar entschleunigt. Ob ein kurzer Spaziergang Richtung Wasser, eine Radtour entlang der Boddenlandschaft oder ein spontaner Sundowner mit Meeresbrise – Dranske schenkt Ihnen jeden Tag ein Stück Urlaub. Naturnah – und dennoch praktisch: Im Ort und im nahen Umfeld finden Sie alles, was man für den Alltag braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und gastronomische Angebote – ergänzt durch weitere Versorgungs- und Infrastrukturpunkte in den umliegenden Orten auf Wittow. Damit ist der Standort sowohl für Dauerwohnen als auch für Feriennutzung oder gewerbliche Konzepte attraktiv.

Ein Standort mit Perspektive: Die Kombination aus Küstenlage, gewachsenem Ortsbild und der beliebten Umgebung Rügens macht diese Adresse besonders spannend – für Menschen, die Lebensqualität suchen, genauso wie für Investoren oder Betreiber, die vom Charme und der Nachfrage der Insel profitieren möchten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	02.01.2036
Energieverbrauchskennwert	91.4kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.01.2026
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



## 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..



Luftaufnahmen



Luftaufnahmen



08\_KUECHE\_DG\_4x3



11\_WOHNZIMMER\_DG\_4x3



09\_BAD\_DG\_4x3



10\_SCHLAFZIMMER\_DG\_4x3



12\_GASTRAUM\_SITZ\_4x3



07\_GASTRAUM\_BAR\_4x3

## 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)