

Doppelhaushälfte mit großem Grundstück – flexibel nutzbar in zentraler Ortslage im Norden Rügens

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Freitext Courtage	<p>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 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.</p>
Kaufpreis	349.000 €



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1936 befindet sich in innerörtlicher, zentraler Ortslage im Norden der Insel Rügen und überzeugt durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit, ein großzügiges Grundstück sowie den guten baulichen Zustand durch zahlreiche Sanierungen.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und zuletzt im Jahr 2020 umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Heizungsanlage (Gasheizung) sowie Elektrik und Wasserleitungen erneuert. Das Gebäude präsentiert sich heute in einem soliden, zeitgemäßen Zustand und bietet vielfältige Perspektiven für Eigennutzer wie auch für Käufer mit Vermietungsabsichten.

Die Doppelhaushälfte erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, die separat bewohnbar sind. Vom Hauseingang gelangt man in einen zentralen Flur, von dem aus sowohl die Wohnung im Erdgeschoss als auch das Treppenhaus zur oberen Einheit erreichbar sind - eine ideale Voraussetzung für Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	132 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	934 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Baujahr	1936
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



71 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad mit Dusche
- 1 Großzügige Wohnküche
- 1 Wohnzimmer mit vorgelagertem Wintergarten (beheizbar)
- Zugang von der Küche zur Südterrasse

Die sonnige Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und eröffnet den Blick auf das Grundstück - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss - ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Drei Zimmer, derzeit genutzt als
- Elternschlafzimmer
- Kinder- bzw. Gästezimmer
- Hobbyraum
- Ein Zimmer eignet sich alternativ auch als Küchenraum, wodurch eine eigenständige Wohneinheit problemlos realisierbar ist
- Badezimmer mit Dusche und WC

Spitzboden

- Über Bodentreppe erreichbar
- Gedämmt und ausgebaut
- Nutzbar als zusätzlicher Schlafbereich, Hobbyraum oder Stauraum

Die Gesamtwohnfläche der Doppelhaushälfte beträgt ca. 132 m<sup>2</sup>.

?

Grundstück & Außenbereich

Das ca. 934 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder zukünftige Gestaltungsideen.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Wintergarten	Ja



Zwei ungenutzte öffentliche Stellflächen bieten außenreichend Parkflächen für Mieter oder Besucher.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück:

- Ein Nebengebäude / Gerätehaus mit zwei separaten Räumen (derzeit nicht genutzt)
- Ein kleiner Unterstand, z. B. für Gartengeräte oder Fahrräder

Fazit

Diese Doppelhaushälfte vereint Charme eines Altbau, moderne technische Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück in attraktiver Ortslage. Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Vermieten – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven.



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Dranske, einem gewachsenen Ort im Norden der Insel Rügen, unweit der Halbinsel Wittow. Die Lage ist innerörtlich und zentral, sodass viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

Dranske bietet eine gute Grundversorgung und ist zugleich ruhig und naturnah gelegen - ideal für dauerhaftes Wohnen ebenso wie für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

### Infrastruktur & Versorgung

Im Ort selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich:

- Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung (Hausarzt, weitere Fachärzte im näheren Umkreis, u. a. in Altenkirchen und Sagard)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermarkt, Bäcker und weitere Dienstleister
- Tankstelle ca. 8 km entfernt
- Schule und Kindergarten in Dranske bzw. den angrenzenden Orten
- Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Sagard und Bergen auf Rügen, gut mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, wodurch auch umliegende Orte gut erreichbar sind.



0,5-1 km erreichbar

- Der bekannte Bakenberg sowie die Steilküsten- und Boddenlandschaften liegen in unmittelbarer Umgebung
- Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die reizvolle Natur Nordrügens
- Wassersportler, Naturliebhaber und Ruhesuchende kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten

#### Verkehrsanbindung

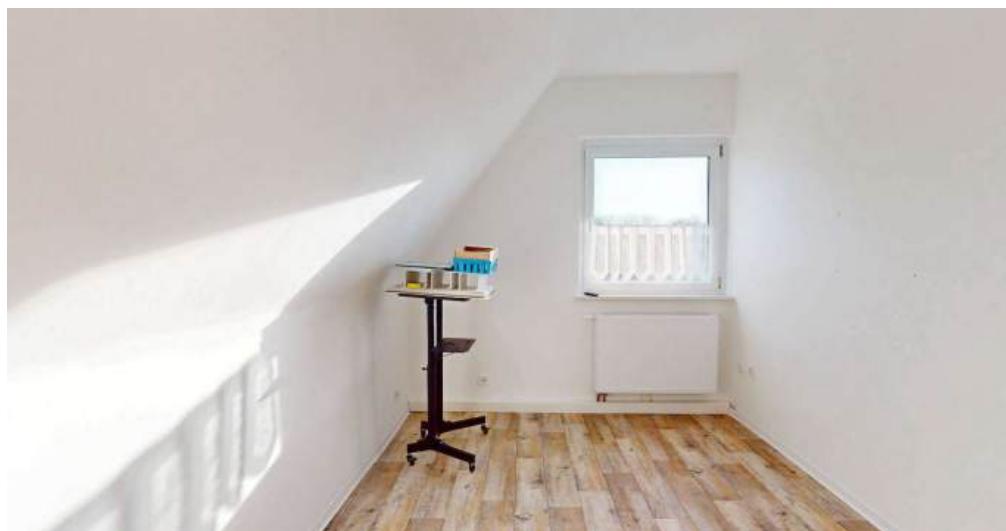
Dranske ist über gut ausgebauten Landstraßen mit dem übrigen Teil der Insel Rügen verbunden. Die Kreisstadt Bergen auf Rügen ist in ca. 30-35 Fahrminuten erreichbar, ebenso der Fährhafen Mukran. Die Ostseebäder der Insel sind ebenfalls gut angebunden..



## Ausstattung



Sonstiges



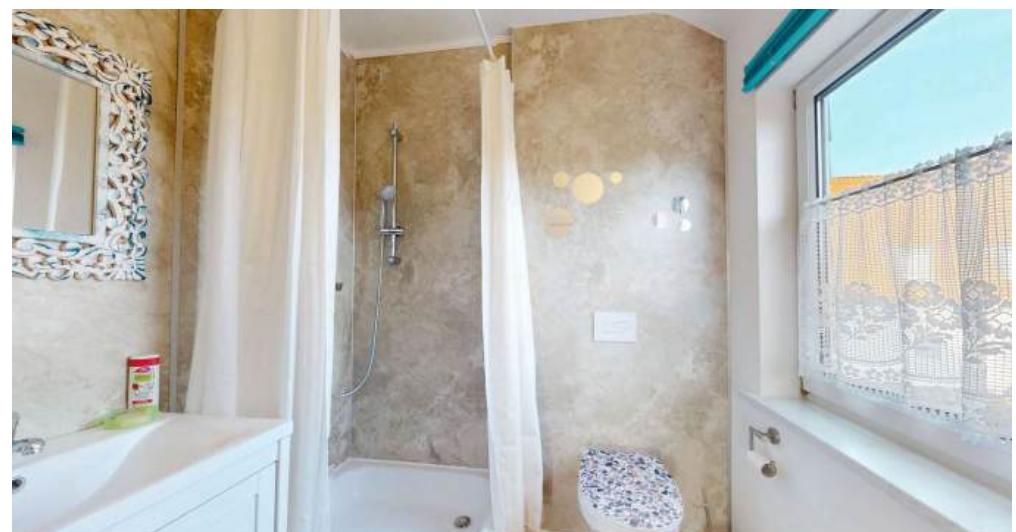
kleines Schlafzimmer Obergeschoss



großes Schlafzimmer Obergeschoss



Hobbyraum Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Nebengelass



Grundstück



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild

## Anbieter

Rügen Immobilienmakler  
Hafenstraße 4  
18546 Sassnitz

Zentrale  
E-Mail

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