

Tolle Ferienwohnung in ruhiger Lage auf Rügen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. 19% gesetzl. MwSt.
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 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	229.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort am westlichen Rand der Insel Rügen - im alten Fischerdorf Waase auf der „stillen Schwester Rügens“, der Insel Ummanz. Atmen Sie die klare Boddenluft ein, lauschen Sie dem Wind in den Bäumen und genießen Sie eine Ruhe, wie sie nur an wenigen Orten an der deutschen Ostseeküste noch zu finden ist.

Es erwartet Sie eine modern eingerichtete, rund 70 m² große Eigentumswohnung in einem kleinen, sorgfältig gepflegten Ensemble aus vier Landhäusern auf einem großzügigen, 3.500 m² großen Grundstück. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses und bietet komfortablen Raum für zwei bis sechs Personen - ideal für Paare ebenso wie für Familien oder Freundeskreise.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit offener Küche, das durch seinen direkten Terrassenausgang einen fließenden Übergang in den Außenbereich schafft. Die hochwertige, moderne Einbauküche ist ebenso Teil des Verkaufs wie das gesamte vorhandene Mobiliar - die Wohnung kann nach Übergabe also unmittelbar bezogen oder weitervermietet werden, ohne dass zusätzliche Investitionen erforderlich wären.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	69 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Balkone	1
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück. Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird professionell betreut und verwaltet – ein nicht zu unterschätzender Vorteil, gerade für Eigentümer, die die Wohnung als Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie nutzen möchten.

Fazit:

Diese Immobilie spricht gleichermaßen Liebhaber der ursprünglichen Boddenlandschaft wie auch weitsichtige Kapitalanleger an. Ob als persönliches Refugium fernab der Hektik, als Zweitwohnsitz für Naturliebhaber oder als ertragreiche Ferienvermietung in einer der ruhigsten und reizvollsten Regionen Rügens – diese Wohnung bietet alle Voraussetzungen für eine sofortige, unkomplizierte Nutzung.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Ummanz ist eine kleine, der Westküste Rügens vorgelagerte Insel im Schaproder Bodden und liegt vollständig im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Mit rund 20 Quadratkilometern Fläche und nur etwa 240 Einwohnern auf der Insel selbst - sowie rund 600 in der gesamten Gemeinde - zählt Ummanz zu den am dünnsten besiedelten Regionen Norddeutschlands. Nicht ohne Grund wird sie auch die „stille Schwester Rügens“ genannt.

Lage und Umgebung

Die flache, weitläufige Insel ist ein Ort der Ruhe und der unverstellten Natur. Weite Felder, Wiesen und Boddenufer wechseln sich mit kleinen Bauernhöfen, Alleen und malerischen Dörfern ab. Wer hierherkommt, sucht keinen Trubel und keine langen Sandstrände, sondern Stille, klare Ostseeluft und ursprüngliche Landschaft. Im Frühjahr und besonders im Herbst wird die Insel zum Schauplatz eines einzigartigen Naturereignisses: Tausende Kraniche rasten in den umliegenden Boddengewässern - ein beeindruckendes Schauspiel, das Vogelliebhaber aus ganz Deutschland anzieht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	03.03.2030
Energieverbrauchskennwert	86kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.03.2020
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



Hier befindet sich auch ein kleiner, gut befestigter Fischereihafen mit begrenzten Liegeplätzen für Gastlieger. Der Ortsteil Suhrendorf gegenüber der Insel Hiddensee gilt als das größte Stehrevier Deutschlands und bietet ideale Bedingungen für Surfer, Kiter und SUPer. Darüber hinaus laden ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten und gemütliche Landgaststätten zu entspannten Tagen in der Natur ein.

Erreichbarkeit

Über die Brücke bei Lieschow ist Ummanz bequem mit dem Auto zu erreichen. Die Insel Rügen mit ihren bekannten Ostseebädern, der Inselhauptstadt Bergen sowie der Anbindung über den Rügendam und die Rügenbrücke ans Festland liegt unmittelbar nebenan. So verbindet Ummanz vollkommene Ruhe und Naturnähe mit einer guten Erreichbarkeit der gesamten Region..



Ausstattung

Wohnung allgemein

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Bisherige Nutzung als Ferienwohnung
- Hochwertige Einrichtung mit Vollholzmöbeln und Echtleder-Sofas
- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster (weiß, mit Sprossen)
- Glasfaseranschluss für Internet
- SAT-Anlage
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zusätzlicher kleiner Abstellraum im Eingangsbereich

Wohn- und Essbereich

- Wohnzimmer mit offener Küche
- Separater Essbereich
- Gemütliche Sitzecke mit Schlafcouch (182 × 133 cm)
- HD-TV
- Direkter Terrassenzugang

Küche

Moderne, neue Einbauküche - komplett ausgestattet:

- Ceranfeld
- Backofen
- Geschirrspüler

- Mikrowelle
- Kaffeemaschine
- Wasserkocher
- Toaster
- Eierkocher

Badezimmer mit Dusche

Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer

- Markise
- Rattan-Möbel
- Kugelgrill (Holzkohle)

Gemeinschaftsbereich / Wohnanlage

- Professionelle Verwaltung der gesamten Wohnanlage
- Fahrradschuppen
- Tischtennisplatte auf dem Gemeinschaftsgrundstück.



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.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich / Küche



Essbereich / Küche



Terrasse



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer

Anbieter

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

Zentrale
E-Mail

03831 - 666 18 40
info@mv-ic.de