



Objekt: IK-1162

Stilvoll Wohnen auf modernisiertem Hof

Zweifamilienhaus, Gingst (Rügen)

Im Fokus

Objektart	Haus
Objektyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 343 m ²
Nutzfläche	ca. 91 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 3.045 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	129,81 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	16.08.2033
Baujahr Heizung	2019
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	D
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	4 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Kaufpreis	795.000,00 €
Käufer - Maklercourtage	3,57% (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises

Impressionen



Frontansicht



Frontansicht



Frontansicht



Luftbild



Frontansicht



Garten



Erdgeschoss: Wohnbereich



Erdgeschoss: Wohnbereich



Erdgeschoss: Wohnbereich



Erdgeschoss: Küche & Essbereich



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Essbereich



Erdgeschoss: Schlafzimmer 1



Erdgeschoss: Schlafzimmer 1



Erdgeschoss: Schlafzimmer 2



Erdgeschoss: Schlafzimmer 2



Erdgeschoss: Bad



Erdgeschoss: Bad



Rückseite: Terrasse 1



Rückseite: Terrasse 1



Rückseite: Terrasse 1



Rückseite: Terrasse 2



Rückseite: Terrasse 2



Rückseite: Terrasse 2



1. Obergeschoss: Wohn- & Essbereich



1. Obergeschoss: Wohn- & Essbereich



1. Obergeschoss: Wohn- & Essbereich



1. Obergeschoss: Küche



1. Obergeschoss: Küche



1. Obergeschoss: Gäste-WC



1. Obergeschoss: Balkon



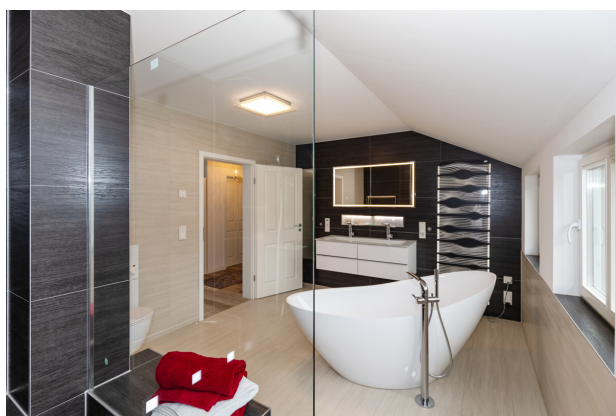
1. Obergeschoss: Balkon



1. Obergeschoss: Balkon



2. Obergeschoss: Bad



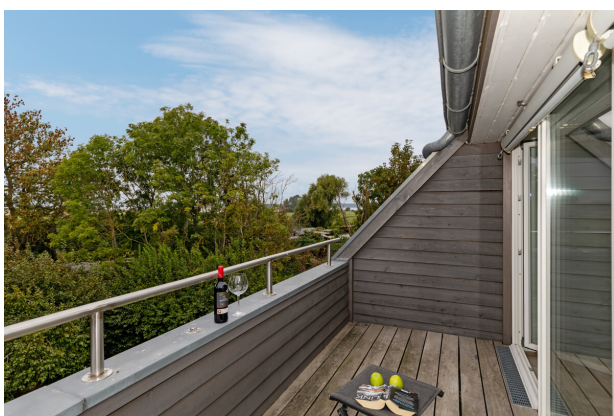
2. Obergeschoss: Bad



2. Obergeschoss: Bad



2. Obergeschoss: Balkon



2. Obergeschoss: Balkon



2. Obergeschoss: Flur mit Balkonzugang



2. Obergeschoss: Schlafzimmer 1



2. Obergeschoss: Schlafzimmer 1



2. Obergeschoss: Schlafzimmer 1



2. Obergeschoss: Schlafzimmer 2



2. Obergeschoss: Schlafzimmer 2

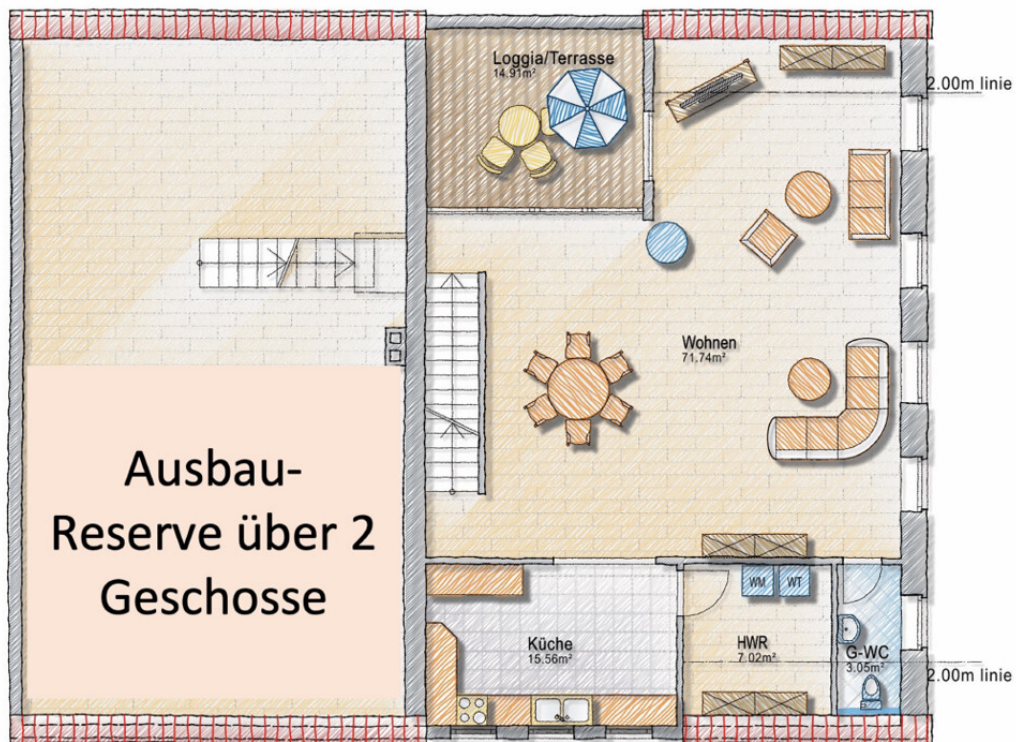


Dachgeschoss

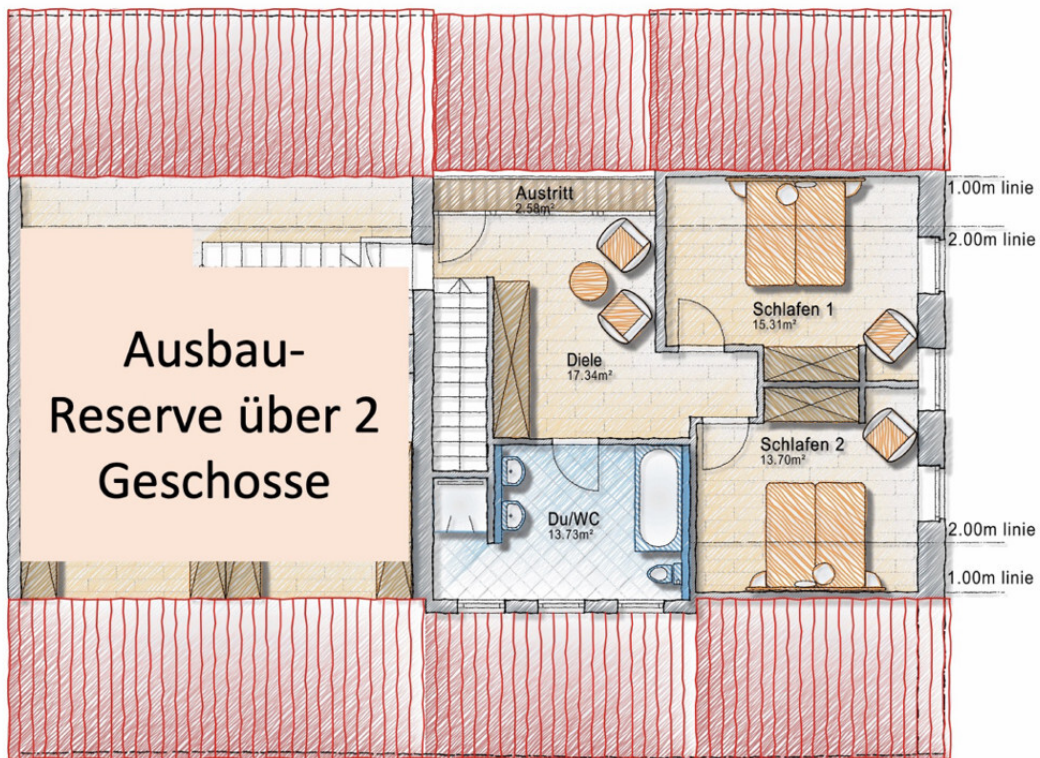
Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Beschreibung

Verlassen Sie das Festland und tauchen Sie in eine andere Welt ein: Rügen ist anders, Rügen ist besonders! Gerne präsentieren wir Ihnen die in 2019 vollständig wieder aufgebaute Hofeinheit in idyllischer Lage am Wasser. Bestehend aus zwei Wohneinheiten, beeindruckt die Immobilie auf dem ca. 3.045 m²-großen Grundstück mit ihrem modernen Stil und der Großzügigkeit von ca. 342 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss.

Wohneinheit Erdgeschoss (Wohnfläche: ca. 125 m²):

Den Wohnmittelpunkt der Erdgeschosswohneinheit bildet der weitläufige Wohn-/Essbereich seiner offenen Küche. Neben den beiden Schlafzimmern beeindruckt das Badezimmer mit seinem modernen Flair. Die jährliche Kaltmiete der derzeit vermieteten Wohnung beträgt 9.000 €.

Wohneinheit 1. & 2. Obergeschoss (Wohnfläche: ca. 217 m²):

Über einen ebenerdigen Eingang gelangen Sie zur modernen Maisonette-Wohnung. Im 1. Obergeschoss beeindruckt der großzügige Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Küche und Balkonzugang. Das Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene. Im 2. Obergeschoss freuen sich die beiden Schlafzimmer, das Bad und der Zugang zum zweiten Balkon bereits auf ihre neuen Bewohner.

Zusätzliches Platzangebot bietet das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss und weitere Ausbaureserven im 1. und 2. Obergeschoss. Alle Etagen werden über die Fußbodenheizung (Gas) versorgt. Die Fenster sind dreifachverglast. Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige Nutzfläche von ca. 91 m² der zusätzlichen Wirtschaftsräume und der Doppelgarage. Hinzukommen vier Stellplätze vor dem Haus.

Lage

Die Gemeinde Gingst befindet sich im Westen der Insel Rügen, der größten Insel Deutschlands. Nur wenige Meter vom Wasser entfernt und nahe dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft mit der Insel Hiddensee gelegen, begeistert Gingst als idealer Wohnort für Naturlieber, welche die ländliche Idylle und Ruhe zu schätzen wissen. Während der nahe Bodden ideale Möglichkeiten zum Baden, Angeln oder für Bootsausflüge bietet, sind Kindertagesstätten, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenfalls in der Nähe. Zudem ist das Ostseebad Binz mit seinen beliebten Stränden und Sassnitz mit seinen imposanten Kreidefelsen in wenigen Autominuten schnell erreicht.

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER
Karl-Risch-Straße 12a
18225 Ostseebad Kühlungsborn
Telefon: +49 38293 444960

E-Mail: kontakt@immobilien-kaesler.de
Web: www.immobilien-kaesler.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.