STRELA-IMMOBILIEN

# Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung (Ferienwohnung) auf Rügen

Objekt: 13 • 18574 Gustow / Nesebanz
285.000,00 €



Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 13 |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Doppelhaushälfte |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Straße | Nesebanz |
| Hausnummer | 2 |
| PLZ | 18574 |
| Ort | Gustow / Nesebanz |
| Wohnfläche | ca. 176 $m^2$ |
| Nutzfläche | ca. 75 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 6 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Grundstücksgröße | ca. 1.523 $m^2$ |
| Heizungsart | Zentralheizung (Öl) |
| Etagenzahl | 1,5 |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 3 Freiplätze<br>1 Garage |
| Terrasse | Ja |
| Baujahr | 1925 |
| Zustand | Teilsaniert |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 144,83 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 29.05.2036 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1925 |
| wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Kaufpreis | 285.000,00 € |

Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

| | |
|---|---|
| Außen-Provision | 3,57% inkl. MwSt. |

Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1925 befindet sich in ruhiger Lage von Gustow / Nesebanz und überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 1.523 $m^2$ sowie einer vielseitigen Raumaufteilung. Das teilsanierte Haus bietet auf ca. 176 $m^2$ Wohnfläche und zusätzlichen ca. 75 $m^2$ Nutzfläche ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause mit viel Potenzial. Die vorhandene Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick in den weitläufigen Gartenbereich.

Das Haus erstreckt sich über 1,5 Etagen und befindet sich in einem teilsanierten Zustand, wodurch sich die Möglichkeit bietet, individuelle Wohnwünsche nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Die Immobilie ist ab Januar 2027 verfügbar und eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter, solider Substanz und Entwicklungspotenzial in naturnaher Umgebung suchen.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im Bereich Gustow / Nesebanz auf der Insel Rügen. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Nachbarschaft und einem entspannten Wohnumfeld, das besonders für Menschen geeignet ist, die Wert auf Erholung und Privatsphäre legen.

Trotz der idyllischen Lage sind die umliegenden Ortschaften sowie die Hansestadt Stralsund mit dem Auto gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen, Schulen und weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich in den nahegelegenen Orten und sind bequem zu erreichen. Die Region bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, etwa durch Spaziergänge, Radfahren und Ausflüge in die reizvolle Natur der Umgebung.

Die Lage verbindet auf ideale Weise ländliche Ruhe mit der Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Ausflugszielen und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Lebenssituationen.

Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

# Ausstattung Beschreibung

EG-Wohnung
-Badezimmer mit Dusche, Toilette und 2 WB (2017)
-WM-Anschluss
-Fußbodenheizung
-Handtuchtrockner
-Küche mit EBK aus 2010 ( Unterleile 2025 erneuert)
-Thermoverglasung ( 2008-2017)
-Wohnzimmer
-Schlafzimmer
- Vorratsraum auf dem Flur
-Veranda 2025 renoviert. ( Fenster und Hauseingangstür)
1.OG (FEWO)
-Bad mit Dusche, Toilette und WB
-Schlafzimmer groß
-Schlafzimmer klein
-Gästezimmer
-Wohnzimmer
————————————————————————————

EG 2017/2018 saniert
Elektrik 2017/2018
Wasser/Abwasser 2017/2018
Heizkörper EG 2017/2018
Heizkörper 1.OG 1990
Zentralheizung 1997
(Brenner 2025)
————————————————————————————

Garage
Bungalow als FEWO mit 40m” Wohnfläche (Rohbau von innen)
Wirtschaftsraum
Biokläranlage 2010

Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

## Sonstige Angaben

Provision für Käufer
3,57% inkl. 19% MwSt. Der Makler-Vertrag kommt durch schriftl. Vereinbarung oder Inanspruchnahme der Maklertätigkeit auf der Basis des Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch ggü. dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Gern unterstützen wir Sie bei Ihrer individuellen Finanzierungsplanung!

Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

# Impressionen





Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN





Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN









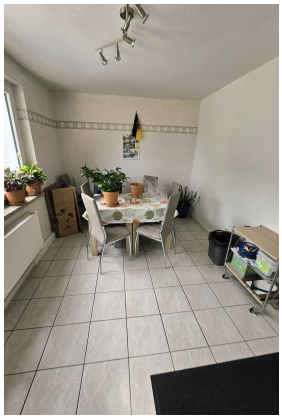


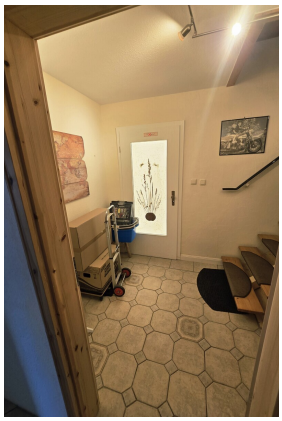


Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN









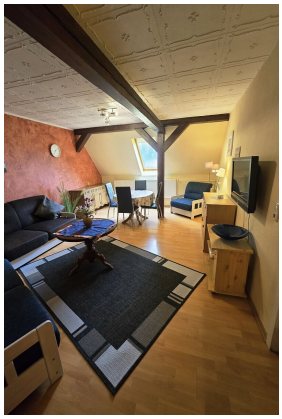




Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

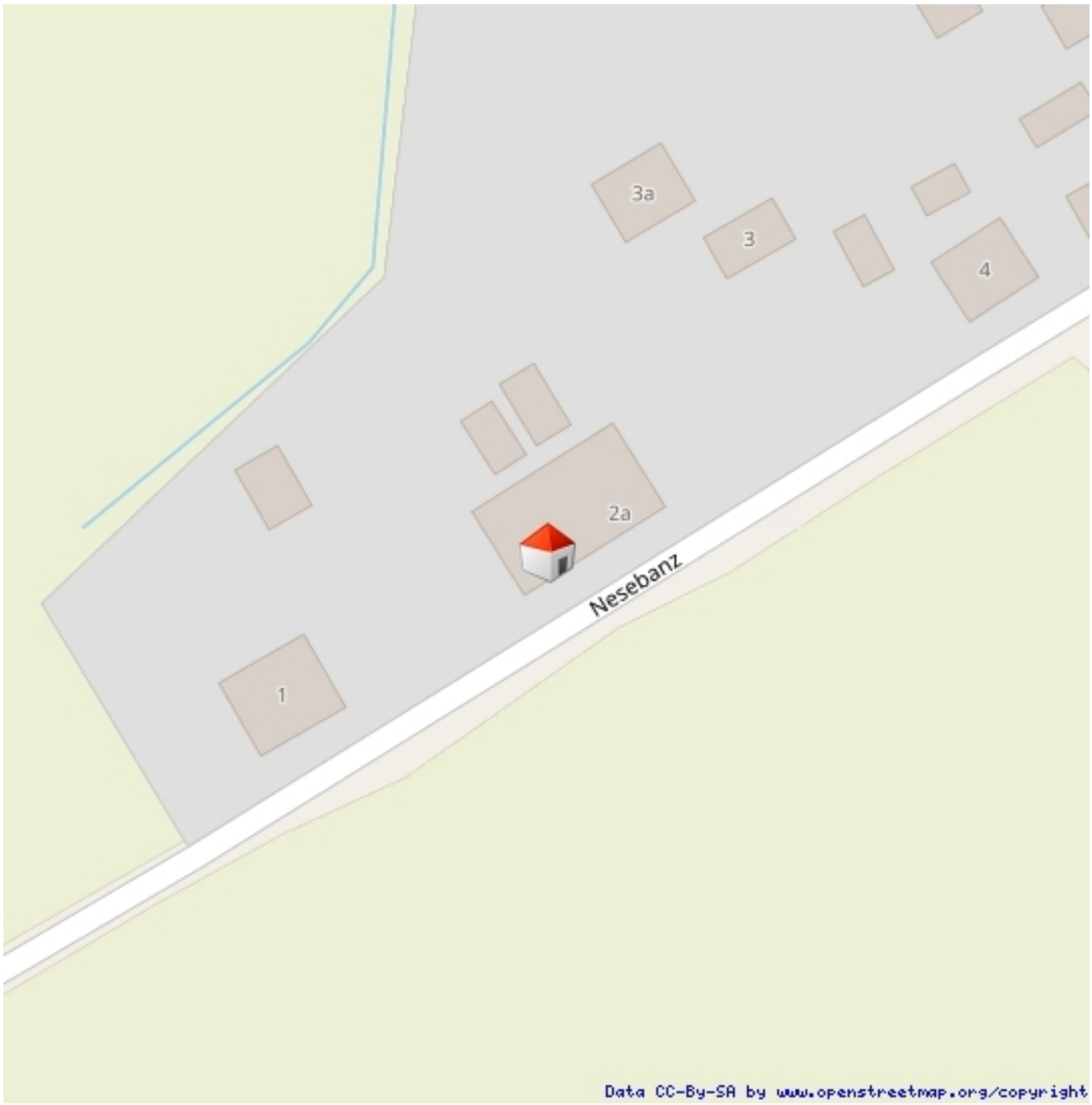




Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

# Lageplan




Nesebanz

Strela Immobilien • Neuer Markt 13 • 18439 Stralsund
Tel.: • Mobil: 0173 - 8826164 • Fax:
info@strela-immobilien.de • www.strela-immobilien.de

STRELA-IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Nessler

Mobil: 0173 - 8826164

E-Mail: info@strela-immobilien.de
Web: www.strela-immobilien.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.