Börgerende-Rethwisch

Meeresluft inklusive: Reetgedecktes Einfamilienhaus in Ostseenähe zum Wohnen oder Vermieten

Objektnummer: 26092008



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 792 m²

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Auf einen Blick

Objektnummer	26092008
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	82.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie





Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Die Immobilie

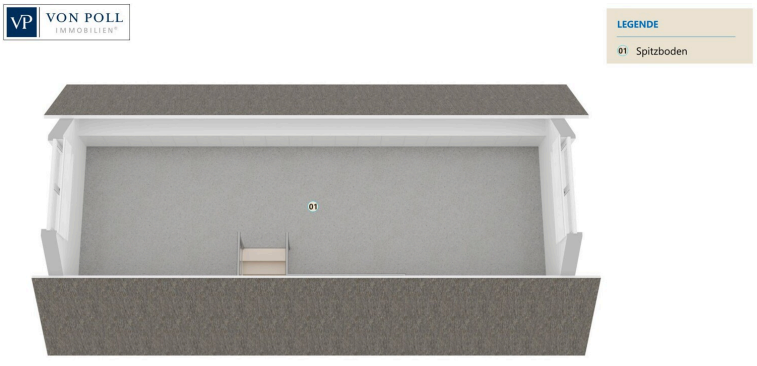


Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige, massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 vereint moderne Architektur, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 140 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit 3 Zimmern, zwei komfortablen Schlafzimmern en suite, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie einem lichtdurchfluteten Wintergarten.

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 792 m² großen Grundstück und bietet viel Privatsphäre, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung im Innen- und Außenbereich. Zusätzlich steht im Spitzboden eine Ausbaureserve zur Verfügung, die weiteres Potenzial für Wohn- oder Nutzfläche bietet.
Bereits beim Betreten des Hauses erkennt man die hochwertige Ausführung in massiver Bauweise sowie die Liebe zum Detail. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein offenes Raumgefühl und lassen viel Tageslicht herein. Der elegante Kamin schafft eine warme, gemütliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich besonders in den kälteren Monaten zu einem Ort der Geborgenheit.
Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und einen wunderbaren Blick in den Garten ermöglicht. Von hier aus erreichen Sie die großzügige Terrasse sowie den weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung bietet.

Eine großzügige Küche mit Einbauküche bietet viel Platz zum Kochen und ist funktional geschnitten. Direkt angrenzend befindet sich der Hausanschlussraum, in dem auch die Gas-Zentralheizung untergebracht ist.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Bad en suite verfügen. Die Bäder sind jeweils als Voll- und Duschbad ausgestattet und bieten somit hohen Komfort und Privatsphäre.
Von beiden Schlafzimmern aus besteht Zugang zu zwei separaten Balkonen, die zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien schaffen und einen schönen Blick ins Grüne ermöglichen.
Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, der kurze Wege im Alltag ermöglicht und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein besonderer Wohlfühlfaktor ist die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, welche in Kombination mit einer Gas-Zentralheizung für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima sorgt. In allen Räumen ist zudem dimmbares Licht installiert, wodurch sich die Atmosphäre individuell anpassen lässt – von hell und funktional bis hin zu

stimmungsvoll und gemütlich.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Das ca. 792 m² große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung. Ein Doppelcarport sorgt für komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die vorhandene Ausbaureserve im Spitzboden, die zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet – ideal für ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice oder einen Hobbybereich.

Dank der Aufteilung, der Lage in Ostseenähe und der komfortablen Ausstattung eignet sich die Immobilie nicht nur als dauerhaftes Zuhause, sondern auch ideal als Ferienimmobilie mit möglicher Ferienvermietung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.
Die hochwertige Innenausstattung (Möbel etc.) kann auf Wunsch gegen einen Aufpreis von 30.000 € übernommen werden und rundet das Gesamtangebot zusätzlich ab.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung vor Ort ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in Ostseenähe
- Hochwertige massive Bauweise (Baujahr 2008)
- Großes Gartengrundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Zwei Schlafzimmer en Suite
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- Zwei Balkone (von den Schlafzimmern begehbar)
- Fußbodenheizung im EG
- Dimmbares Licht im Wohnbereich
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Doppelcarport
- Ferienvermietung möglich
- Innenausstattung kann für 30.000 € übernommen werden

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in attraktiver Küstenlage des Ostseebades Börgerende-Rethwisch und verbindet maritimes Flair mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Der charmante Ort befindet sich zwischen den bekannten Ostseebädern Heiligendamm und Warnemünde und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Die besondere Lage macht das Wohnen hier gleichermaßen erholsam wie wertbeständig.

Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind sowohl im Ort selbst als auch in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleister befinden sich in den nahegelegenen Orten Bad Doberan und Kühlungsborn. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Hofläden und Wochenmärkte mit frischen Produkten aus der Umgebung.

Die Region bietet eine Vielzahl attraktiver touristischer Ausflugsziele. Das elegante Seebad Heiligendamm mit seiner historischen Bäderarchitektur, die lebendige Promenade von Kühlungsborn mit Yachthafen, Boutiquen und vielfältiger Gastronomie sowie die Münsterstadt Bad Doberan mit dem berühmten Doberaner Münster sind in kurzer Zeit erreichbar. Ein besonderes Highlight stellt die historische Schmalspurbahn „Molli“ dar, die Bad Doberan, Heiligendamm und Kühlungsborn miteinander verbindet. Auch die Hansestadt Rostock und der beliebte Badeort Warnemünde laden zu kulturellen und maritimen Ausflügen ein.

Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B105 sowie die Autobahn A20 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Rostock, Wismar und Hamburg. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Orte. Der Flughafen Rostock-Laage bietet darüber hinaus nationale und internationale Flugverbindungen.

Die Lage zeichnet sich durch ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot aus. Kilometerlange Sandstrände, ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz sowie zahlreiche Wassersportmöglichkeiten laden zu aktiver Erholung ein. Wellnessangebote, Golfplätze, Reitmöglichkeiten und Naturerlebnisse in der Küstenlandschaft und im Umland runden das Angebot ab. Die Kombination aus Ostseenähe, Ruhe, Natur und einer gewachsenen touristischen Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26092008 - 18211 Börgerende-Rethwisch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com