Born a. Darß – Born

# Zweifamilienhaus in Feldrandlage - 2 abgeschlossene Wohneinheiten auf pflegeleichtem Grundstück

*Objektnummer: 26265012*




KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.5 $m^2$ • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 500 $m^2$

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born


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

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26265012 |
| Wohnfläche | ca. 151.5 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2003 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 425.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.05.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 110.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2003 |

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Die Immobilie





Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# 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: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Ein erster Eindruck

Träumen Sie von einem flexiblen Zuhause, das sich perfekt an Ihre Lebensplanung anpasst? Dieses charmante, 2003 in solider Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet Ihnen genau das: Auf ca. 151,5 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei nach WEG geteilte Wohneinheiten, finden Sie die ideale Lösung für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach. Während die Erdgeschosswohnung mit ca. 88,87 m² und drei Zimmern großzügigen Raum bietet, ergänzt die Wohneinheit im Dachgeschoss mit ca. 62,63 m², drei Zimmern und einer modernen, offenen Küche das Angebot optimal. Ein zusätzliches Highlight: Das Dachgeschoss verfügt über einen nutzbaren Spitzboden, der ideal als Stauraum dient.

Das ca. 500 m² große, gepflegte Grundstück schenkt Ihnen genau die Freiheit, die Sie sich wünschen. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse mit ihrer sonnigen Südwestausrichtung oder entspanntes Gärtnern – hier genießen Sie Ihre Zeit in privater Atmosphäre. Dank der zwei getrennten Wohnungsgrundbücher ist zudem eine klare rechtliche Trennung geschaffen. Die Beheizung erfolgt über eine Vaillant-Therme (2004). Weitere praktische Details wie Rollläden (Sonnenseite), ein wärmender Kamin für gemütliche Abende sowie ein Doppelcarport und ein Schuppen runden das Angebot ab.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, dieses Potenzial zu nutzen! Die Immobilie präsentiert sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, durch Ihre individuellen Gestaltungsideen zu neuem Glanz erweckt zu werden. Gestalten Sie sich hier Ihr persönliches Wunschhaus – genau so, wie Sie es sich vorstellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren, und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Wohnhaus bietet.

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Ausstattung und Details

- ca. 152 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Wohneinheiten
- WE 1: 3 Zimmer auf ca. 88,87 m²
- WE 2: 3 Zimmer auf ca. 62,63 m²
- 2 getrennte Wohnungsgrundbücher
- Massivbauweise aus dem Jahr 2003
- ca. 500 m² pflegeleichtes Grundstück
- Südwestterrasse
- Rolläden auf der Sonnenseite
- Doppelcarport
- Schuppen
- Modernisierungsbedürftig

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Alles zum Standort

Eingebettet in die unberührte Natur des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, zählt das staatlich anerkannte Seebad Born am Darß zu den exklusivsten und begehrtesten Wohn- und Urlaubsadressen der gesamten deutschen Ostseeküste. Die idyllische Gemeinde erstreckt sich malerisch entlang der weiten Uferbänke des Boddens und besticht durch ein faszinierendes Zusammenspiel aus maritimem Flair, weiter Landschaft und dörflicher Beschaulichkeit. Geprägt wird das edle Ortsbild durch historische, reetgedeckte Fischerhäuser und weitläufige Grundstücke, die Born seinen unverwechselbaren, authentischen Charakter verleihen. Die Lage dieses exklusiven Anwesens profitiert von einer einzigartigen Symbiose aus absoluter Ruhe und natürlicher Vielfalt. Während das sanfte Boddengewässer mit seinen kleinen, verträumten Häfen und weiten Schilfgürteln zu entspannten Stunden direkt in der Nähe einlädt, beginnt der weitläufige Darßwald quasi vor der Haustür. Dieses majestätische Waldgebiet trennt das Dorf von der offenen See: Den weltberühmten, feinsandigen und wildromantischen Weststrand erreicht man von hier aus nach einer idyllischen Fahrradtour oder Wanderung quer durch die unberührte Natur.

Trotz dieser geschützten und naturnahen Oasenlage bietet Born am Darß eine hervorragende Infrastruktur. Als administratives Herz der Halbinsel sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants sowie eine gute Versorgung direkt im Ort vorhanden. Die benachbarten Ostseebäder sind über das exzellent ausgebaute Radwegenetz oder die Halbinselstraße in wenigen Minuten erreichbar. Auch die überregionale Anbindung ist ideal: Über die nahegelegenen Städte Ribnitz-Damgarten und Barth sowie die Autobahnleitung zum Festland sind die Metropolen Berlin und Hamburg in nur gut zwei bis zweieinhalb Fahrstunden erreichbar. Diese Lage verbindet anspruchsvolles Wohnen im Einklang mit der Natur mit dem Luxus perfekter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# 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.

BONITÄTSPRÜFUNG:
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

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: 26265012 - 18375 Born a. Darß – Born

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow
Tel.: +49 38220 - 15 89 00
E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com