Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Naturidylle unter Reet: Charmante Maisonettewohnung in Sackgassenlage – Nur 3 Minuten bis zum Strand

Objektnummer: 26265015



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

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

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26265015
Wohnfläche	ca. 55 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Die Immobilie

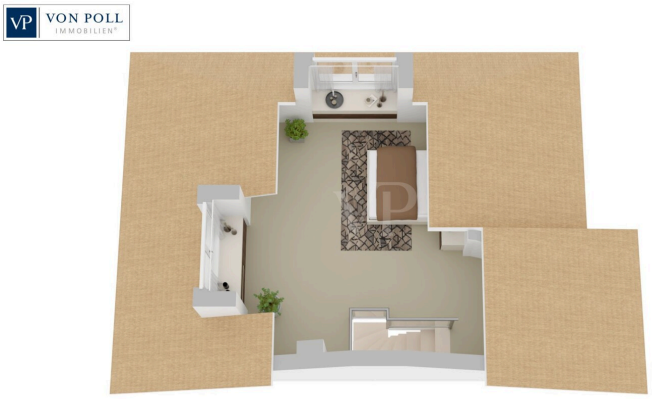




Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

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: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Ein erster Eindruck

Versteckt am Ende einer ruhigen Sackgasse, wo jeglicher Autoverkehr stoppt und das Rauschen des Meeres die Kulisse bestimmt, begrüßt Sie diese besondere Immobilie im Ostseeheilbad Zingst. Fernab vom lebhaften Trubel des Ortskerns genießen Sie hier eine naturnahe Idylle ohne dichte Bebauung, umgeben von herrlicher Natur, schattenspendenden Kiefern und Küstenwald. Schon bei der Einfahrt in die private, geschrankte Wohnanlage spüren Sie den authentischen Charme der Halbinsel, der durch die charakteristischen, mit traditionellem Reet gedeckten Häuser geprägt wird. Hier kommen Sie an, schalten ab und genießen maximale Privatsphäre – ohne auf die Vorzüge des Ortes verzichten zu müssen: Das lebendige Zentrum von Zingst mit seinen vielfältigen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Über den liebevoll gestalteten Hauseingang mit seiner traditionell verzierten Darßer Tür betreten Sie im 1. Obergeschoss die rund 55 m² große Maisonettewohnung, die sich geschickt über zwei Ebenen verteilt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich empfängt Sie mit freundlichen Bodenfliesen und einem stimmungsvollen Lichtkonzept. Eine markante, hochwertige Echtholztreppe führt hinauf in das gemütliche Dachgeschoss, wo das Schlafzimmer mit seinen typischen Fledermausgauben und weichen Teppichböden eine behagliche Rückzugsoase bildet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zudem wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien, Koffer oder Strandzubehör. Das geflieste Duschbad überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und bietet mit einer angenehmen Fußbodenheizung sowie praktischem Platz für die eigene Waschmaschine echten Alltagskomfort. Zeitgemäße Technik ergänzt die Ausstattung: Die Heizkörper lassen sich bequem und flexibel per Smartphone-App aus der Ferne regulieren, sodass Sie schon bei der Ankunft ein vorgewärmtes Zuhause erwartet, während ein zukunftssicherer Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindungen sorgt.

Ob Sie den Tag mit einem ausgiebigen Frühstück auf dem sonnenverwöhnten Süd-Westbalkon mit freiem Blick ins Grüne beginnen oder in nur etwa drei Gehminuten über den Deich direkt an den feinsandigen Ostseestrand schlendern – dieses Refugium bietet Ihnen Erholung pur. Ein eigener Pkw-Stellplatz direkt auf dem geschützten Areal sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum für Ausflüge über die Halbinsel runden das Angebot ab. Hinzu kommt ein seltenes Privileg: Die offizielle Ferienvermietungslizenz ist bereits vorhanden. Da die Wohnung bisher ausschließlich privat genutzt und noch nie vermietet wurde, übernehmen Sie ein herausragend erhaltenes Domizil mit allen Freiheiten – perfekt als eigener alleiniger Rückzugsort oder zur Ferienvermietung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit auf ein Stück echtes Zingster Lebensgefühl unter

Reet nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie die besondere Ruhe dieser Lage direkt vor Ort.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können (Name, Adresse, Telefonnummer).

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Ausstattung und Details

- Traditioneller Reetdachcharme in gepflegter, geschrankter Wohnanlage
- ca. 55 m² Wohnfläche über zwei Ebenen (Maisonette)
- hochwertige Echtholztreppe
- dimmbare Spots/Lampen für ein stimmungsvolles Lichtkonzept
- Duschbad mit komfortabler Fußbodenheizung
- Heizkörper bequem per App steuerbar (Smart-Home)
- Abstellraum in der Wohnung
- Glasfaseranschluss
- sonniger Süd-Westbalkon
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Ferienvermietungslizenz vorhanden (bislang noch nie vermietet gewesen)
- traumhafte, naturnahe Ruhelage in einer Sackgasse (der Autoverkehr endet hier)
- Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück
- nur ca. 3 Gehminuten bis zum Strand

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im östlichen, besonders naturnahen Bereich des beliebten Ostseeheilbades Zingst, unmittelbar angrenzend an das weitläufige Waldgebiet des Osterwaldes und den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Geprägt von einer lockeren Bebauung, altem Kiefernbestand und weitläufigen Grünflächen, besticht dieser Teil des Ortes durch seine entschleunigte, idyllische Atmosphäre fernab touristischer Hektik. Ein besonderer Vorzug ist die unmittelbare Nähe zum Meer: Nur ca. drei Gehminuten trennen das Objekt vom feinsandigen Ostseestrand, der über den nahegelegenen Deich bequem zu Fuß erreicht ist. Auch der malerische Zingster Bodden liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Trotz der naturnahen Ruhelage ist eine hervorragende Anbindung an die örtliche Infrastruktur gewährleistet. Das pulsierende Ortszentrum von Zingst mit seiner beliebten Flaniermeile, der Seebrücke, einer vielfältigen Gastronomieszene sowie Ärzten, Apotheken und Bäckereien liegt lediglich etwa sieben Autominuten entfernt. Mehrere große Supermärkte und Discounter für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Für Mobilität vor Ort sorgt ein exzellent ausgebautes Radwegenetz: Entlang des Deichs und durch den Küstenwald gelangen Sie mit dem Fahrrad in rund zehn bis fünfzehn Minuten entspannt in den Ortskern oder erkunden die unberührte Natur in Richtung Sundische Wiese und Pramort. Ergänzt wird die Infrastruktur durch den regionalen öffentlichen Nahverkehr mit Busverbindungen über die gesamte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie die zügige Erreichbarkeit der historischen Hansestädte Barth, Stralsund und Rostock über das überregionale Straßennetz.

Objektnummer: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

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: 26265015 - 18374 Zingst / Müggenburg – Müggenburg

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