

Klausdorf / Solkendorf

Großzügige Immobilie am Wasser auf herrlichem Grundstück mit Rügenblick

????????? ??????????: 25311008



www.von-poll.com

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 208 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.801 m²

??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25311008
????????????	ca. 208 m²
?????? ???????	?????????????? ?????
?????????	5
?????????????? ???	3
????????????	
??????????	2
????? ?????????????	1995
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????

????? ???????	750.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 55 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	80.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	?????????? ????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ?????????



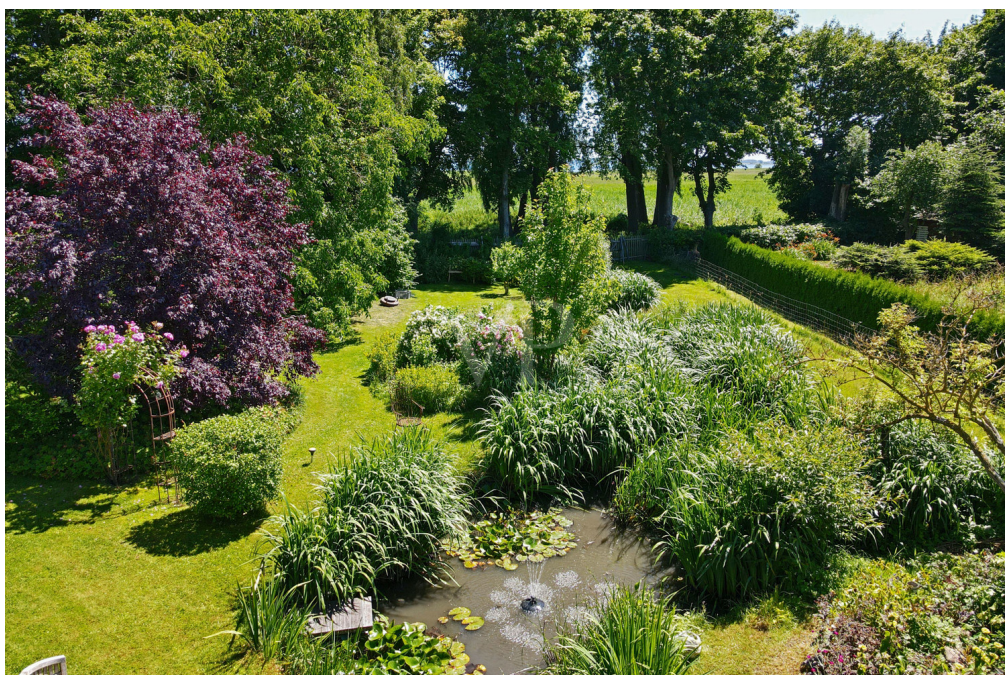
??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



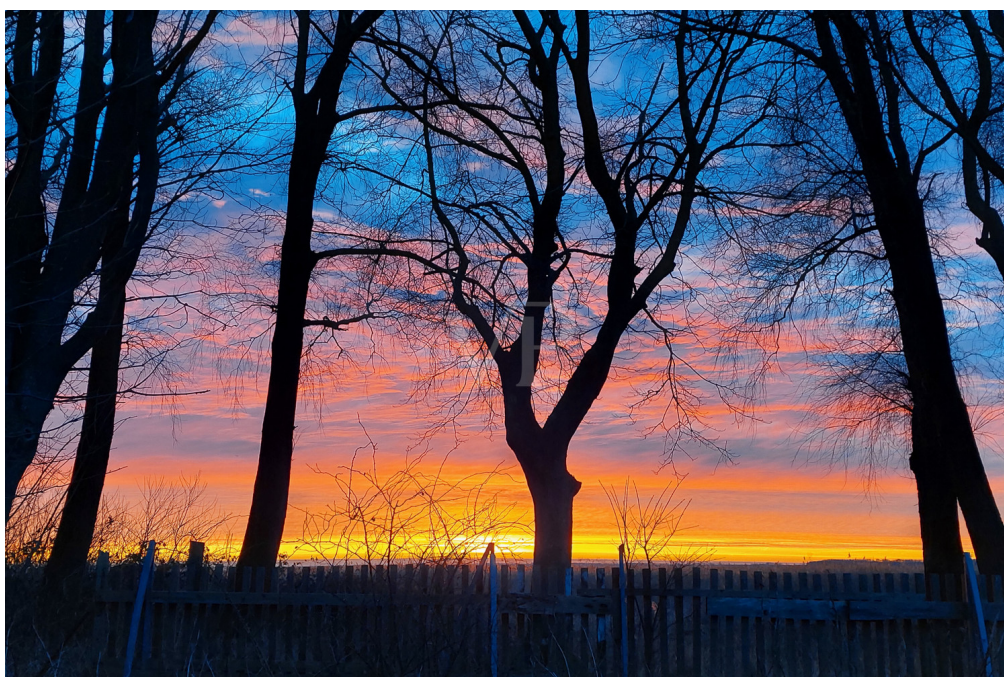
???????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ?????????



??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



???????? ??: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ???????



??????? ???????? : 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



??????? ???????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?? ????????



??????? ???????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem großzügigen Anwesen, das sich durch eine durchdachte Gebäudestruktur und eine einzigartige Lage auszeichnet. Diese 1995 erbaute Immobilie, die 2016 durch einen Anbau ergänzt wurde, bietet mit ihrer Wohnfläche von gut 200 qm und der beeindruckenden Grundstücksgröße von ca. 1800 qm reichlich Raum zur individuellen Entfaltung. Bereits beim Betreten der Gebäude fällt die durchdachte Raumaufteilung ins Auge, die sowohl im Hauptgebäude als auch im Anbau überzeugt. Der Anbau wurde von der Architektin in seniorengerechter Bauweise konzipiert, sodass das Gebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen einer Mehrgenerationen-Familie gerecht wird. Besonders sticht dabei die beeindruckende Deckenhöhe von über 5 m im Wohn-Essbereich des Anbaus heraus. Hier wäre alternativ aber auch Platz für ein einmaliges Künstleratelier mit Rügenblick.

Die Wohnräume im Erdgeschoß des Hauptgebäudes sind offen und großzügig gestaltet, was sowohl die Küche, als auch den Ess- und Wohnbereich besonders einladend macht. In der kalten Jahreszeit garantiert der beeindruckende NunnaUni-Ofen, mit dem man im Winter das ganze Erdgeschoß heizen kann, ein komfortables Wohnerlebnis. Im Sommer lockt eher der Wintergarten, der einen direkten Blick auf den Garten mit seinem Teich und den Strelasund gewährt. Dieser Gartenteich, von zahllosen Wasserlilien eingefasst, schafft mit seinen Seerosen eine angenehme Atmosphäre für erholsame Stunden im Freien. Auch die großzügigen Terrassen, die mit dem Blick über das Wasser nach Rügen hin ein wahres Highlight der Immobilie darstellen, laden zu entspannten Abenden mit Familie und Freunden ein.

Für Entspannung und Wohlbefinden sorgt auch die mobile Gartensauna. Diese flexible Lösung ermöglicht es Ihnen, überall auf dem Grundstück einen individuellen Wellnessbereich zu schaffen und auf Wunsch auch einen Holzofen in der Sauna zu betreiben.

Das Obergeschoss des Haupthauses beherbergt u.a. die Schlafzimmer sowie das Vollbad mit Whirlpool und bietet ausreichend Platz und Komfort für alle Bewohner des Hauses.

Eine weitere der praktischen Annehmlichkeiten dieser Immobilie ist die Garage, mit direktem Zugang zum Haus, sowie das elektrische Hof- und Garagentor.

Dieses Einfamilienhaus mit seiner zusätzlichen Wohneinheit im räumlich getrennten Anbau eignet sich sowohl für junge Familien, als auch für Paare, die ein komfortables und stilvolles Zuhause suchen, wie auch für alle, die mit mehreren Generationen in einem Haus leben wollen. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, ausgeklügelter Ausstattung und dem großen, gepflegten Grundstück macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den
vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat, inspirieren.

??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

???????????????? ???? ?????????

Besondere Merkmale:

- Wasserrandlage am Nationalpark mit unverbaubarem Rügenblick
- seniorengerechter Anbau – für Mehrgenerationenwohnen geeignet
- Verbindungstrakt / HWR zwischen den Gebäuden (wetterunabhängige Verbindung)
- Wintergarten mit Blick aufs Wasser mit Beschattung und Jalousien
- eingewachsenes, großes Grundstück u.a. mit Obstbaumbestand
- durchdachte Gartengestaltung – es blüht von Ostern bis Oktober
- Gartenteich mit ansprechender Bepflanzung
- großzügige Terrassen mit Wasser- / Rügenblick
- mobile Gartensauna im hinteren Gartenbereich
- Garage sowie mindestens 2 Stellplätze
- Holzfenster
- elektrischer Rollladen im Wohnzimmer
- manuelle Rollläden im Erdgeschoss - Haupthaus
- Echtholzparkett im gesamten Wohnbereich
- NunnaUuni – Grundofen im Wohnzimmer mit Backfach in der Küche
- Gäste-WC im Erdgeschoss Haupthaus
- Vollbad mit Whirlpool im Dachgeschoss Haupthaus
- Fußbodenheizung im Badezimmer Anbau
- neue Gasbrennwerttherme mit Solarthermie aus 2016 im separaten HWR
- 3,6 kW PV-Anlage mit 5 kW Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- Lage in einer Sackgasse
- großzügige, gewachsene Bebauung mit viel Abstand im Umfeld
- Naturstrand und Anglerhafen in fußläufiger Nähe
- Wanderweg direkt an der südlichen Grundstücksgrenze
- Ostseeküstenradweg verläuft direkt durch Klausdorf

??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in ruhiger und idyllischer Wasserrandlage in Klausdorf, OT Solkendorf, einem staatlich anerkannten Erholungsort in der Nähe von Stralsund und der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen.

Klausdorf, direkt am Bodden gelegen, ist eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft Nordvorpommerns und grenzt unmittelbar an den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft – eines der bedeutendsten Küstenschutz- und Vogelschutzgebiete Deutschlands. Diese besondere Lage zwischen dem Barther Bodden, dem Grabow und der Ostseeküste verleiht dem Ort einen hohen landschaftlichen und ökologischen Reiz, der sich nicht nur für Naturliebhaber, sondern auch für Ruhe- und Erholungssuchende besonders attraktiv gestaltet. Das Ortsbild von Klausdorf ist geprägt von ländlicher Beschaulichkeit, reetgedeckten Häusern und weiten Ausblicken auf Felder, Wälder und das Wasser. Die Nähe zur Ostsee, zur Insel Rügen und dem Fischland Darss Zingst bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten auch schon in der unmittelbaren Umgebung: Ob Wandern, Radfahren, Wassersport, Angeln oder Naturbeobachtungen – insbesondere während der Kranichzüge im Frühjahr und Herbst – Klausdorf eignet sich hervorragend als Ausgangspunkt für vielfältige naturnahe Aktivitäten. Nur 3 Kilometer entfernt befindet sich der Yachthafen von Barth mit rund 50 Liegeplätzen, einer Uferpromenade und einem herrlichen Blick auf die vorgelagerte Insel Hiddensee wie auch auf die Insel Rügen. Mit dem Vorpommernhus, in einem der Wirtschaftsgebäude des alten Gutshauses, ist aber auch für ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Ausstellungen, Theater, Kino und mehr – keine 10 min zu Fuß entfernt – gesorgt. Eine Landarztpraxis, nur ein paar Häuser weiter, stellt die ärztliche Versorgung sicher, auch gibt es direkt im Ort einen Kindergarten.

Klausdorf ist über die Landesstraße L213 mit der Hansestadt Stralsund verbunden, die in rund 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. In Stralsund befindet sich neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Krankenhäusern und kulturellen Einrichtungen auch ein Regional- und Fernbahnhof mit direktem Anschluss an das ICE-Netz der Deutschen Bahn.

Auch die Autobahn A20, die als Ostseeautobahn Vorpommern mit dem restlichen Bundesgebiet verbindet, ist über Stralsund in etwa 30 Minuten erreichbar, was eine gute überregionale Anbindung garantiert.

Insgesamt vereint die Lage des Objekts in Klausdorf das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe und Ursprünglichkeit einer landschaftlich reizvollen Region mit dem Komfort einer soliden Infrastruktur und schnell erreichbarer Urbanität. Die gute Verkehrsanbindung an Stralsund und die Autobahn A20, die Nähe zur Ostsee sowie die Einbettung in eine touristisch und ökologisch bedeutende Kulturlandschaft machen diese Lage sowohl für

dauerhaftes Wohnen als auch für Feriennutzung überaus attraktiv.

??????? ?????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 80.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ????????: 25311008 - 18445 Klausdorf / Solkendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com