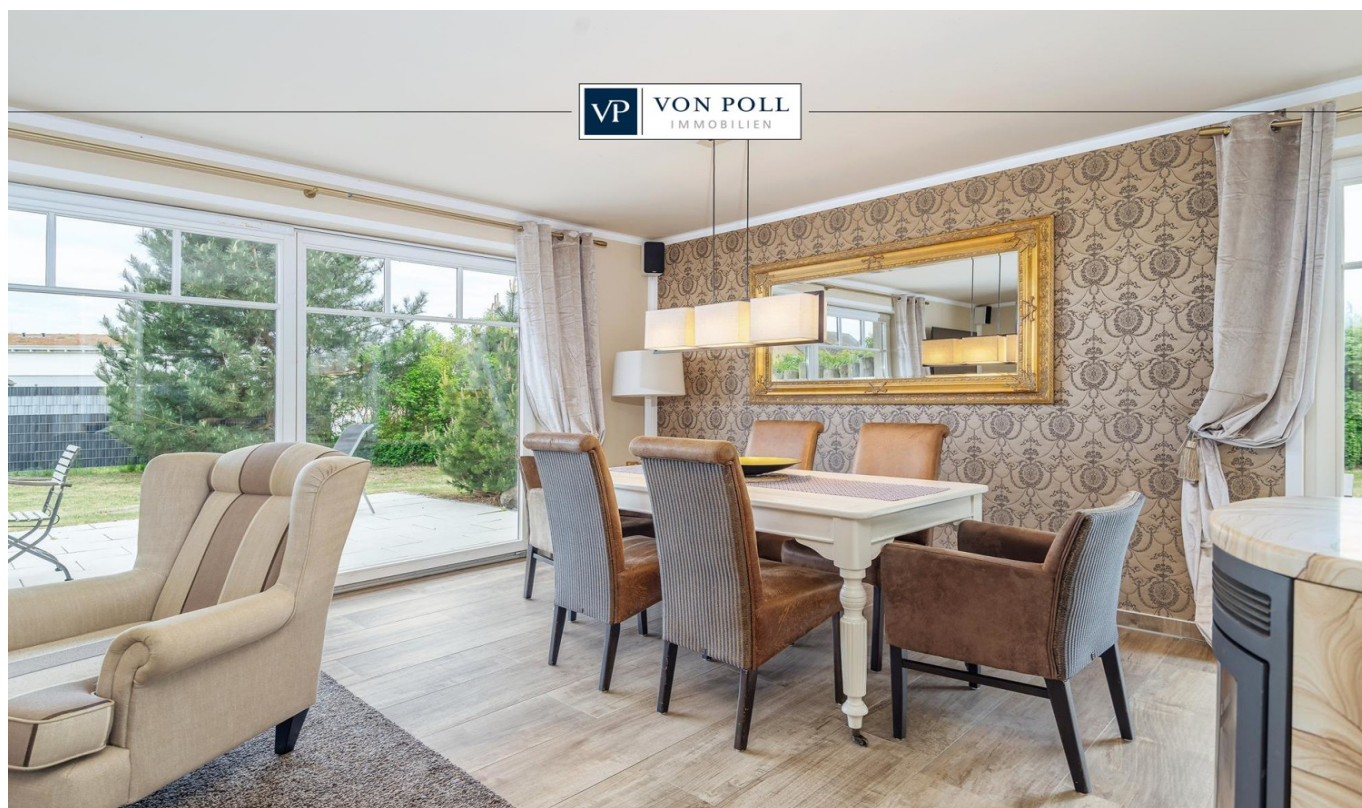


Saal / Neuendorf

Tradition trifft auf Eleganz: Reetdachhaus mit separater Einliegerwohnung am Wasser

CODICE OGGETTO: 25265007



PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.332 m²

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25265007
Superficie netta	ca. 233 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	84.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.05.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 18/21 DEUTSCHLANDTEST.DE

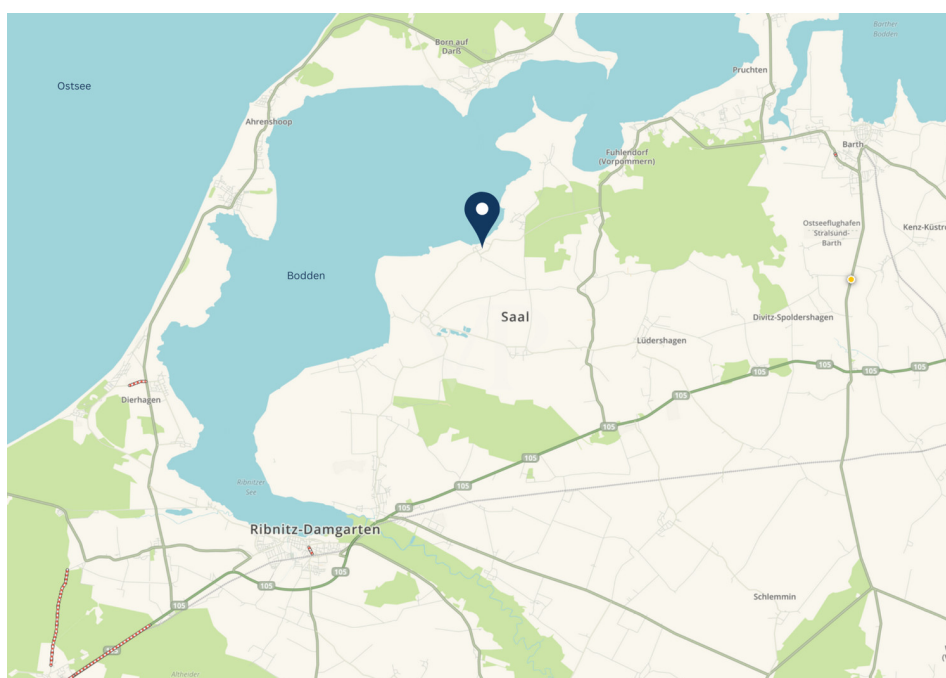
Gold Partner
Seit 2015
Immo Scout24

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11/26/2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Refugium am Wasser: ein Haus, dessen traditioneller Charme unter einem reetgedeckten Dach auf moderne Wohnansprüche trifft. Schon der erste Blick auf die harmonische Architektur verrät, dass hier norddeutsche Baukultur und zeitgemäßer Komfort aufeinander treffen. Das Anwesen ruht eingebettet in ein ca. 1.332 m² großes, eingefriedetes Grundstück, dessen liebevoll gestaltete Außenbereiche ebenso zum Verweilen einladen wie die großzügigen Innenräume. Zwei komplett abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 233 m² Wohnfläche eröffnen Ihnen dabei maximale Flexibilität – sei es für das gemeinsame Leben mehrerer Generationen, als privater Rückzugsort mit separater Gästewohnung oder als renditestarke Ferienimmobilie in unmittelbarer Wassernähe. Die Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 152 m² und empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich, in dem ein Kaminofen an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet. Großformatige Fenster lassen den Blick über die sonnenbeschienene Terrasse schweifen und holen das natürliche Licht ins Innere. Fünf Zimmer – darunter ein gemütliches Schlafzimmer und variable Räume für Home-Office, Kinder oder Gäste – bieten Platz für individuelle Wohnkonzepte. Für Ihre tägliche Wellness sorgt die private Sauna in Kombination mit einem eleganten Dusch- und Vollbad. Die Einbauküche im Landhausstil, ausgestattet mit Markengeräten, macht jede Mahlzeit zum Genuss. An warmen Tagen laden zwei Terrassen zum Frühstück im Freien oder zum abendlichen Glas Wein ein, während der Balkon einen unvergleichlichen Blick aufs Wasser schenkt. Die Einliegerwohnung umfasst ca. 82 m² und richtet sich an alle, die eigenständiges Wohnen auf einer zwei Ebenen bevorzugen. Drei gut geschnittene Zimmer bieten genug Platz für Paare, kleine Familien oder Feriengäste. Ein Gäste-WC, ein barrierearmes Duschbad sowie eine eigene Sauna unterstreichen den hohen Komfortanspruch. Auch hier sorgt eine voll ausgestattete Einbauküche im Landhausdesign für kulinarische Freuden, während zwei Terrassen den Wohnraum nach draußen verlängern. Dank vollständiger Möblierung können Ihre Gäste – oder Sie selbst – sofort einziehen und sich zuhause fühlen. Der Garten präsentiert sich als grüne Oase, in der vier Terrassen strategisch angeordnet sind, um je nach Tageszeit Sonne oder Schatten zu genießen. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Grillplatz, sodass laue Sommerabende mit Familie und Freunden zum festen Bestandteil des Lebensstils werden. Das Grundstück ist eingefriedet und schenkt Ihnen zuverlässige Privatsphäre – gleichzeitig sind es nur wenige Schritte bis ans Wasser. Ein Bootsschuppen mit zwei Kajaks steht bereit, um spontane Paddeltouren oder Anglerausflüge zu ermöglichen. Fünf Pkw-Stellplätze bieten sowohl Ihnen als auch Ihren Gästen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Hinter der charmanten Landhausfassade verbirgt sich top-moderne Haustechnik. Die Kombination aus

Solarthermie und Fußbodenheizung sorgt nicht nur für wohlig temperierte Böden, sondern auch für einen effizienten Umgang mit Energie – gut für Umwelt und Betriebskosten. Stilvolle Landhaustüren, dimmbare Lichtschalter und integrierte Unterputz?Radios verleihen jedem Raum eine hochwertige Note und bieten zugleich zeitgemäße Bedienbarkeit. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, um Ihnen die Immobilie vollumfänglich vorstellen zu dürfen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail) beantworten können.

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Dettagli dei servizi

- ca. 233 m² Gesamtfläche in zwei abgeschlossenen Einheiten
- Haupteinheit – ca. 151 m²: 5 Zimmer, Sauna, Dusch- & Vollbad, Einbauküche, 2 Terrassen, Balkon mit Wasserblick (barrierefreies und rollstuhlgerechtes EG)
- Einliegerwohnung – ca. 82 m²: 3 Zimmer, Gäste-WC, barrierearmes Duschbad, Sauna, Einbauküche, 2 Terrassen
- ca. 1.332 m² sonniges Areal in unmittelbarer Wassernähe
- eingefriedetes, privates Grundstück
- 1 Grillplatz pro Einheit für lange Sommerabende
- insgesamt 4 Terrassen
- 5 Stellplätze
- Solarthermie / Fußbodenheizung = effiziente Wohlfühlwärme
- 1 Kaminofen in jeder Wohnung
- Einbauküchen im Landhausstil mit Geräten namhafter Hersteller
- Stilvolle Landhaustüren, dimmbare Lichtschalter, integrierte Unterputz-Radios
- jeweils eine Sauna pro Einheit
- Echtholztreppe aus Kiefer
- Vollmöbliert – Koffer auspacken und ankommen
- Bootsschuppen - mit 2 Kajaks

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Tutto sulla posizione

Saal ist ein beschauliches Dorf an der südlichen Ostseeküste und liegt malerisch am Nordufer des Saaler Boddens, einem geschützten Küstengewässer. Eingebettet zwischen sanften Boddenuferwiesen, weitläufigen Schilfgürteln und ausgedehnten Kiefernwäldern bietet Saal eine naturnahe Ruheoase – ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Der Saaler Bodden ist Teil des Nationalparkvorlands Vorpommersche Boddenlandschaft und gilt als Paradies für Segler, Kiter, Paddler und Angler. Vom Ufer aus eröffnen sich weite Wasserwege bis zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, deren feinsandige Ostseestrände Sie per Boot oder in etwa 20 Autominuten erreichen. Rad- und Wanderwege führen durch dichte Küstenwälder, vorbei an Kranichrastplätzen und üppigen Feldern – ideal für Naturliebhaber, die das Wechselspiel von Wasser und Land hautnah erleben möchten. Als liebenswerter Ortsteil von Saal schmiegt sich Neuendorf direkt an das östliche Boddenufer. Hier finden sich sowohl historische Kapitäns Häuser als auch moderne Reetdachvillen, die in die hügelige Landschaft eingefügt sind. Neuendorf verfügt über einen kleinen Naturhafen mit Slipanlage und mehrere Bootsanleger, von denen aus Kanutouren und Boddenkreuzfahrten starten. Ein Naturlehrpfad informiert über seltene Vogelarten und die Flora der Küstenregion – perfekte Ausflugsmöglichkeiten für Familien und Hobby-Ornithologen. Trotz seiner Idylle ist Saal verkehrstechnisch günstig gelegen: Die Bundesstraße B105 (Rostock–Stralsund) ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort sind es rund 35 Kilometer bis Rostock mit seinem ICE-Bahnhof, Überseehafen sowie einem umfangreichen Einkaufs- und Kulturangebot. Die Autobahnen A20 und A19 ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg (ca. 2,5 Stunden) oder Berlin (ca. 2,3 Stunden). Der Regionalflughafen Rostock-Laage liegt etwa 60 Kilometer entfernt. Weiterführende Schulen, Supermärkte und Fachärzte finden sich im nahegelegenen Ribnitz-Damgarten, rund 10 Kilometer entfernt. Zahlreiche Landgasthäuser verwöhnen mit fangfrischem Boddenfisch, und regionale Hofläden bieten saisonales Obst, Gemüse und hausgemachte Spezialitäten. Saal und sein Ortsteil Neuendorf vereinen die Gelassenheit gewachsener Küstendörfer mit dem Reiz einer aktiven Wassersportregion. Dank moderater Grundstücksgrößen, weitläufiger Landschaften und eines intakten Dorfgemeinschaftslebens genießen die Bewohner hier ein Gefühl von Weite und Zusammengehörigkeit. Ob Sonnenaufgänge über dem Bodden, abendliche Paddeltouren ab Neuendorf oder Ausflüge an die endlosen Ostseestrände – Saal schenkt jedem Tag ein Stück Urlaub zu Hause.

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 84.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

CODICE OGGETTO: 25265007 - 18317 Saal / Neuendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow

Tel.: +49 38220 - 15 89 00

E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com