

Gingst / Mursewiek

Zuhause mit Stil und Boddenblick: Galerie, Kamin, Terrasse und Garten

???????? ?????: PI382



???? ?????: 597.000 EUR • ??????: ca. 85 m² • ??????: 3 • ????? ??: 513 m²

??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ?? ?????

??????? ????????	PI382	???? ?????	597.000 EUR
??????????	ca. 85 m²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	???????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	3		beurkundeten
			Kaufpreises
?????????? ???	1	????????	???????
??????????		????????????	
??????????	2	???????????????????	ca. 130 m²
????? ????????????	2009	?????	
????? ????????????	2 x ????????????	???????	???????, WC
	????? ????????????		???????????, ??????,
			?????,
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ?????? ??????????	54.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	23.10.2033	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2009

??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ???????? : PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ???????? : PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ???????? : PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



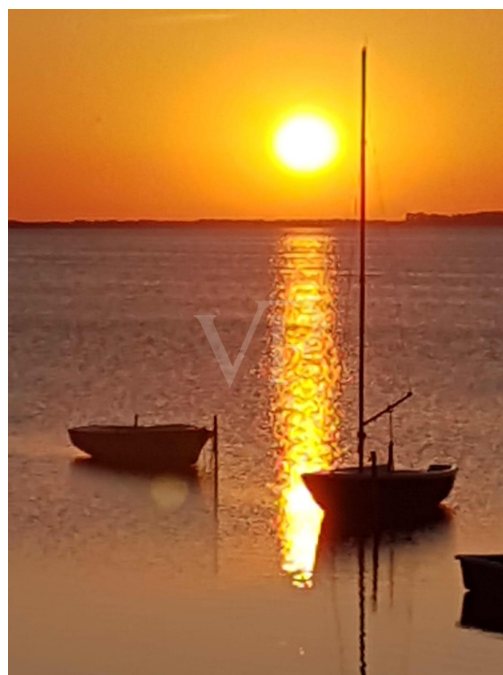
??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ????????



??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

?? ???????



??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

Dieses exklusive Reetdachhaus bietet Ihnen eine attraktive Gelegenheit, als Feriendomizil oder Ihr gemütliches Wohnhaus inmitten der malerischen Umgebung der Vorpommerschen Boddenlandschaft zu sein. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 513 m² gelegen, erstreckt sich die Wohnfläche über ca. 85 m² und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, davon ein Schlafzimmer. Das im Jahr 2009 errichtete und 2023 umfassend modernisierte Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Fassade wurde hochwertig renoviert und die taubenblau gerahmten Sprossenfenster in Kombination mit den Holzfensterläden verleihen dem Gebäude einen unverwechselbaren Landhausstil. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer gehobenen Qualität. So ist die gesamte Wohnfläche mit Fußbodenheizung und Heizkörper im Erdgeschoss, Heizkörper im Obergeschoss sowie Fußbodenheizung und Heizkörper im Bad ausgestattet, die an kühleren Tagen für eine behagliche Wärme sorgen. Der Eingangsbereich des Hauses öffnet sich zu einer Diele mit offener und exquisiter Einbauküche. Diese ist mit hochwertigen Geräten von Miele und Siemens ausgestattet, darunter ein Auszugskühlschrank, ein Geschirrspüler und ein Kombi-Herd, der sowohl Gas als auch Elektro bietet. Der angrenzende Wohn- und Essbereich überzeugt durch seinen Kaminofen und bietet Zugang zur nach Osten ausgerichteten Terrasse, die dazu einlädt, ruhige Stunden im Freien zu verbringen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Duschbad, das mit maritimen Fliesen von Villeroy & Boch ausgestattet ist, sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Haustechnik. Eine elegante Holzterrasse führt ins Obergeschoss, wo eine lichtdurchflutete Galerie als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die charakteristischen Rundbogen-Sprossenfenster in diesem Bereich bieten einen fantastischen unverbauten Blick auf den Focker Strom. Das Obergeschoss beherbergt zudem ein kleines Gäste-WC, das ebenfalls mit Rundbogenfenstern und hochwertigen Fliesen von Villeroy & Boch gestaltet ist. Es ermöglicht den direkten Zugang vom angrenzenden Schlafzimmer, welches mit einem hochwertigen Einbauschränk ausgestattet ist. Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist das ca. 30 m² große Nebengelass, das zwei zusätzliche Räume bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei PKW-Stellplätze bereit. Nicht nur das Nebengebäude, sondern die gesamte Immobilie wurde ausschließlich vom Eigentümer genutzt, und es fand keine Ferienvermietung statt. Die beschauliche Wohnsiedlung, in der sich das Haus befindet, besteht aus insgesamt 21 Reetdachhäusern und fügt sich harmonisch in die umgebende Natur ein. Diese ansprechende Immobilie in erster Reihe bietet Ihnen die Gelegenheit, ein Zuhause in exklusiver Lage zu erwerben, das Ihnen durch seine hochwertige Ausstattung und die beeindruckende Bauweise einen hohen Komfort bietet. Das exklusive Reetdachhaus verspricht eine hohe Lebensqualität und könnte schon bald

Ihr neues Feriendomizil oder gemütliches Zuhause sein. Erleben Sie die Kombination aus modernem Wohnkomfort und traditionellem Charme und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

I 1 Wohnzimmer I Kamin I 1 Schlafzimmer I Galerie I 2 Badezimmer I Modernisierung 2023 I

Terrasse Fläche ca. 24 m² I Bodenbelag: Fliesen, Teppichboden I Fußboden
Erdgeschoss: Feinsteinzeug antik von Villeroy & Boch I Fußboden Bad: Fliesen von Villeroy & Boch
Gäste-WC I Einbauküche I Nebengebäude mit Heizung I Wärmepumpe im Haupthaus I Fußbodenheizung I Wasseranschluss I Abstellraum I Glasfaseranschluss 500 MB und höher I Heizungsteuerung und Alarmanlage über App I Heizungsart I Wärmepumpe I Fußbodenheizung und Heizkörper im Erdgeschoss I Heizkörper im Obergeschoss I Fußbodenheizung und Heizkörper im Bad I 10er-Wärmedämmung I elektrische Fußbodenheizung und Heizkörper - über Wärmepumpe steuerbar I Fernwärmeleitung vom Haupthaus zum Nebengebäude - Frostschutz -25 °C zusätzlich Begleitheizung I Garten I Fensterläden aus Hartholz Meranti I Holz-Sprossenfenster 2-fach verglast aus Hartholz Meranti mit Gasfüllung I Terrassentür mit Fliegengitter I einige Fenster mit Fliegengitter I 2 Parkplätze I

Haus mit Wohnrecht, Ferienvermietung und Investitionsobjekt

??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

Das hier angebotene exklusive Reetdachhaus in 1. Reihe mit direktem unverbauten Blick auf den Focker Strom befindet sich im ruhig gelegenen Örtchen Mursewiek. Die kleine, mit 21 reetgedeckten Einfamilienhäusern bebaute Wohnsiedlung spiegelt wundervoll den Charme und Charakter dieser Gegend wider und passt sich hervorragend in das idyllische Landschaftsbild ein. Fernab des Trubels der Großstadt liegt der beschauliche Ort Mursewiek im westlichen Teil der Insel Rügen, direkt vor der Brücke zur Insel Ummanz, angrenzend an den schönen Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft". Die Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m vom Haus entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der ca. 5 km entfernten größeren Ortschaft Gingst findet man Arzt, Apotheke, Tierarzt, Bank und Taxi. Die Hauptstadt Bergen mit seiner Bahnanbindung ist 17 km entfernt. Ein kleiner Hafen in unmittelbarer Nähe (Waase auf Ummanz) ca. 500 m entfernt, rundet den idyllischen Charakter ab. Neben ausgedehnten Spaziergängen und zahlreichen Picknickmöglichkeiten bietet Mursewiek ein gut erschlossenes Netz an Radwegen für Ausflüge rund um die Insel und ans Wasser. Es sind ca. 180 m zum Focker Strom und ca. 3,5 km bis zum Suhrendorfer Strand. Dieser ist bekannt als ein Paradies für Surfer/Kitesurfer etc. und Camper, lädt aber auch zu Spaziergängen und Radtouren mit Blick auf die Insel Hiddensee ein. Eine originelle gastronomische Betreuung (Ummai Tikki Bar) rundet das Urlaubserlebnis ab. Bootsliegeplätze in unmittelbarer Nähe. Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln 2 Min. Fahrzeit nächste Autobahn 30 Min. Fahrzeit nächster Hauptbahnhof 15 Min.

??????? ???????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 54.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

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

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen

Tel.: +49 38303 - 12 94 0

E-Mail: ruegen@von-poll.com

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

www.von-poll.com