Objektnummer FALC-CBue-73030

Exklusives Küstenidyll: Wohnen in erster (unverbaubarer) Reihe zur Ostsee!

Eckdaten

Kaufpreis	***1.050.000,00 €***
Provision	***2,98 % inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***180,0 m²***
Grundstücksfläche	***1.572,0 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***3,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***2020***
Zustand	***Neuwertig***
Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster, Bidet***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Kunststoff, Fliesen***
Kamin	
Heizungsart	***Fussboden***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Stellplatzart	***Garage, Carport, Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Wintergarten	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Energiekennwert	***24,6 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Luftwärmepumpe***
Energieeffizienzklasse	***A PLUS***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt liegt in der idyllischen Küstengemeinde Graal-Müritz, einem der schönsten Ostseebäder Mecklenburg-Vorpommerns. Der Ort ist eingebettet zwischen der Ostsee und der Rostocker Heide und besticht durch seine einzigartige Naturkulisse. Das Zusammenspiel aus maritimem Klima, kilometerlangen Stränden und der Ruhe der umliegenden Wälder macht Graal-Müritz zu einem beliebten Erholungsort.
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße – perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Den feinsandigen, flach abfallenden Strand erreichen Sie fußläufig in nur etwa 10 Minuten. Der Strand von Graal-Müritz gilt als einer der schönsten und saubersten an der deutschen Küste und bietet beste Bedingungen zum Sonnenbaden, Schwimmen oder Wassersport. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem laden gemütliche Cafés, Restaurants und Bäckereien mit frischem Fisch und regionalen Spezialitäten zum Verweilen ein.

Graal-Müritz ist hervorragend angebunden: Über die B105 und die Autobahn A19 erreichen Sie die Hansestadt Rostock in nur ca. 30 Autominuten. Der Ort verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Rostock und Berlin. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz, das die umliegenden Orte optimal erschließt.
Als anerkanntes Seeheilbad bietet Graal-Müritz zahlreiche Kur- und Wellnessangebote. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene Aquadrom – eine moderne Freizeit- und Wellnessanlage mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessbereich.

Neben der landschaftlichen Schönheit punktet Graal-Müritz mit einem abwechslungsreichen kulturellen Angebot: Konzerte, Lesungen, Märkte und Feste finden hier das ganze Jahr über statt. Der Standort vereint Ruhe, unmittelbare Strandnähe und eine perfekte Infrastruktur – und eignet sich gleichermaßen als dauerhafter Wohnsitz oder als exklusives Feriendomizil.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Lage!

Objektbeschreibung

Jetzt bitte aufgepasst!
Herr Christopher Bünnig von FALC Immobilien freut sich, Ihnen ein ganz besonderes Immobilienangebot präsentieren zu dürfen – und steht Ihnen selbstverständlich jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.
In diesem Exposé stellen wir Ihnen ein traumhaftes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vor. Die Immobilie liegt in erster Baureihe zur Ostsee in Graal-Müritz und bietet auf ca. 180 m² Wohnfläche höchsten Komfort.
Das moderne Haus mit stilvollem Satteldach (eingedeckt mit engobierten Ziegeln) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Insgesamt fünf großzügige Zimmer – darunter ein ausgebauter Sportbereich im Dachgeschoss mit Ostseeblick – bieten reichlich Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie ein wunderschöner Wintergarten. Mit knapp 70 m² ist dieser nicht nur lichtdurchflutet, sondern auch ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Hinzu kommen eine hochwertig ausgestattete Küche, zwei moderne Bäder und eine energieeffiziente Ausstattung inklusive umweltfreundlicher Luftwärmepumpe. Die zentrale Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima und kann an heißen Tagen sogar als Kühlung genutzt werden.
Besonders praktisch: Küche, Kamin und alle Badmöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten und unterstreichen den hohen Standard dieser Immobilie.
Vom Balkon oder der Terrasse aus genießen Sie den Blick auf das 1.572 m² große, gepflegte Grundstück. Ein schönes Gartenhaus gehört ebenso dazu wie ein moderner Husqvarna-Mähroboter, der den Rasen mühelos in Schuss hält (inklusive im Angebot). Für die Bewässerung steht Ihnen ein eigener Brunnen zur Verfügung.
Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport und eine massiv gebaute Garage, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.
Dieses wundervolle Objekt vereint modernes Wohnen, höchsten Komfort und eine idyllische Lage – perfekt für alle, die Strandnähe und Ruhe an der Ostsee schätzen.
Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Ausstattung

Zur Information: Der Bereich zwischen Haus und Wasser ist eine etwa zwei Meter tiefer liegende Wiese, die dauerhaft als Hochwasserschutz dient. Es handelt sich hierbei nicht um Bauland, sodass der freie, unverbaute Blick auch in Zukunft erhalten bleibt.

Sind Sie schon neugierig geworden, wie es in diesem attraktiven Einfamilienhaus aussieht? Dann starten wir gemeinsam den Rundgang:
Beim Betreten der Haustür gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe oder Kommode bietet. Von hier aus erreichen Sie alle Räume des Erdgeschosses – darunter einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie ein modernes Gästebad.
Das Highlight des Erdgeschosses ist der knapp 70 m² große Wohn- und Essbereich. Hier erwarten Sie eine hochwertige Küche, ein gemütlicher Kaminofen und ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der eine einladende Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich die idyllische Terrasse mit Blick in den Garten – ideal, um entspannte Stunden zu genießen.
Über den Eingangsbereich führt eine Treppe ins Obergeschoss. Dort stehen Ihnen drei weitere Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie eine separate Ankleide zur Verfügung. Besonders schön: Vom Schlafzimmer und Büro haben Sie Zugang zu einem herrlichen Balkon mit ca. 16 m², der einen wunderbaren Blick in den Garten bietet. Hier lässt sich der Feierabend perfekt bei einem Glas Wein ausklingen.
Vom Büro aus führt eine kleine Treppe in den vollständig ausgebauten Dachboden, der bisher als Fitnessraum genutzt wurde. Von hier aus genießen Sie sogar einen Blick bis zur Ostsee.
Alle Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Dank Glasfaseranbindung steht Ihnen blitzschnelles Internet zur Verfügung. Zusätzlich wurde das Haus mit einer Wasseraufbereitungs- und Entkalkungsanlage ausgestattet, um jederzeit optimale Wasserqualität zu gewährleisten.

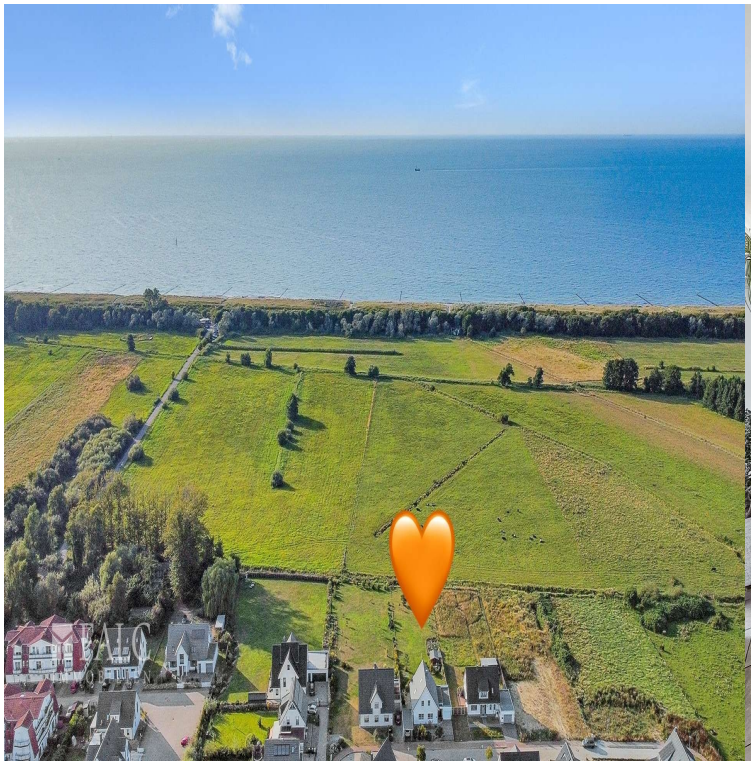
Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem außergewöhnlichen Angebot!

Sonstiges

3D-Rundgang – jetzt entdecken:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3091517

Nach einer kurzen Anmeldung erhalten Sie den vollständigen Zugang per E-Mail.
Bitte beachten Sie: Durch die 3D-Perspektive wirken die Räume im Rundgang oft etwas kleiner als sie tatsächlich sind. Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte geben Sie dabei immer Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer an. Unser Service: Kostenlose Hotline und Besichtigungstermine auch am Wochenende
Wichtige Hinweise: Die Objektbeschreibung basiert teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Der ausgewiesene Preis ist ein Angebotspreis und kann sich durch Verhandlungen ändern.
Eine separate Provisionsvereinbarung mit dem Käufer ist nicht vorgesehen, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) gilt. Der Käufer verpflichtet sich, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt 2,98 % inkl. MwSt. des Kaufpreises und ist nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.
Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten?
Rufen Sie uns an – wir sind Montag bis Sonntag persönlich für Sie da! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf neue Angebote.
?
Ihr Ansprechpartner:
Christopher Bünnig
? E-Mail: Christopher.buennig@falcimmo.de
? Markt 2, 39576 Stendal
? Mobil: 0176 / 418 30 982
? Kostenlose FALC-Hotline: 0800 / 646 0 646 (Mo.–So. 06:00–22:00 Uhr)



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

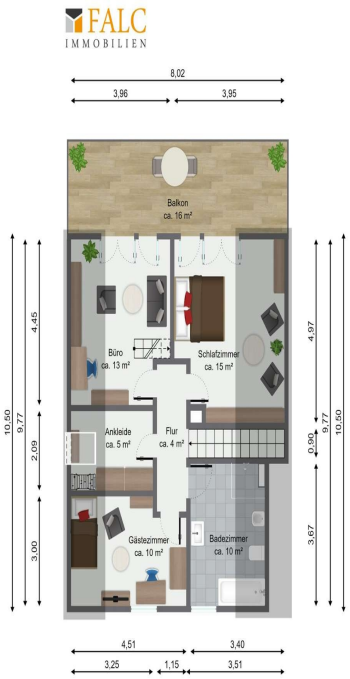
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

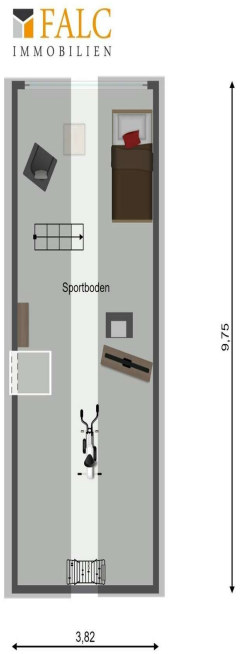
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss