



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuTi-40923

2023 umfangreich renovierte, barrierearme Wohnung sucht neue Eigentümer

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

**Auf Anfrage
3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	59,2 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1998
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.02.2029
Energiekennwert	76.8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der beliebte Urlaubsort Ostseebad Baabe ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 939 Einwohnern (Stand 31.12.2021).

Der Kurort liegt zwischen den bekannten Ostseebädern Sellin und Göhren auf der Halbinsel Mönchgut.

Baabe ist bekannt für seinen feinen Strandsand, für seine flachen Strandzugänge und seiner hervorragenden Wasserqualität. Neben bewachten Strandabschnitten bietet der Kurort auch einen Hunde- und einen FKK Strandabschnitt.

Ihre ärztliche Versorgung wird durch eine Praxis für Allgemeinmedizin und einem Zahnarzt sichergestellt. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in Bergen gelegen. Ein ambulanter Pflegedienst sowie eine Tagespflege befinden sich im Ort.

Eine Grundschule befindet sich in Sellin, eine Regionale Schule in Göhren sowie eine Kindertageseinrichtung im Ostseebad Baabe.

Viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants sorgen für Ihr leibliches Wohl.

Baabe ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Vom Bahnhof Baabe aus erreichen Sie die historische Schmalspurbahn "Rasender Roland" sowie die Busverbindung 20 (Bergen - Serams Wendeplatz - Gören) sowie saisonal die Linie 25 (Ortsbus Sellin-Baabe). Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an den Fernverkehr ist das Ostseebad Binz. Stralsund erreichen Sie mit dem PKW in ca. 50 km.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Baabe, einer der beliebtesten Ferienorte der Insel Rügen. Hier, befindet sich die schöne, frisch renovierte und barrierearme Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses; nur ca. 500 m von der Ostsee entfernt. Erneuert wurden Ende 2023 der Estrich, Bodenbeläge, Sanitär, Elektro sowie die Innentüren und die Malerarbeiten.

Die Wohnung bietet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten:

- Sie ist aufgrund der aktuellen Ferienvermietung für Kapitalanleger*
- für Menschen mit körperlichen Einschränkungen oder Senioren,*
- ein Pärchen oder Alleinstehende oder*
- als Zweitwohnsitz interessant.*

Die Küche ist geräumig und hat viel Arbeitsfläche sowie eine gute Ausstattung, um gemeinsame Kochabende mit dem Partner oder Freunden zu verbringen. Der gemütliche Wohn- und Essbereich bietet Ihnen Zugang zur wind-, sicht- und sonnengeschützten und überdachten Westterrasse. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein schönes Badezimmer mit Tageslichtfenster, Dusche, einem Waschtisch, einem WC sowie einer Waschmaschine. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen schönen Kleiderschrank und ein großes Doppelbett. Zusätzlich bietet Ihnen die Wohnung eine kleine Abstellkammer.

Zu der Wohnung gehören ebenso ein PKW-Stellplatz direkt am Haus sowie ein kleiner Abstellraum im Außenbereich für Fahrräder, Roller oder Werkzeug.

Bitte beachten Sie, dass der 360-Grad Rundgang vor der umfangreichen Renovierung durchgeführt wurde.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde 1998 erbaut und 1999 erst bezogen. Die Wohnung ist barrierearm. Die Gewerke Bodenbelag (Estrich, Fliesen und Laminat) sowie sanitäre Ausstattung und Malerarbeiten wurden Ende 2023 erneuert; die Elektrik überprüft und ergänzt.

Im Wohn- und Schlafzimmer ist Laminat verlegt, der Flur, die Küche und das Badezimmer sowie der Abstellkammer sind gefliest. Das Badezimmer ist ca. 1,20 m hoch gefliest; im Bereich der Dusche deckenhoch. Die Küche hat Wandfliesen im Bereich der Arbeitsfläche.

Die neu eingebauten Innentüren sind weiß beschichtete Landhaustüren. Die Wände und Decken wurden mit Raufasertapete tapeziert und cremeweiß bzw. weiß gestrichen.

Innenausstattung und Mobiliar stammen weitestgehend aus dem Baujahr, sind gut erhalten und werden mit der Wohnung übergeben. Durch den guten und eher geraden Grundrisschnitt finden Möbel hier leicht ihren Platz. Die Küche ist neben der großen Arbeitsfläche mit einer breiten Spüle, einem Herd, einem Backofen, einer Spülmaschine, einer Mikrowelle sowie einer Dunstabzugshaube ausgestattet.

Die überdachte Terrasse ist gegen Westen ausgerichtet und hat zu zwei Seiten einen Wind- und Sichtschutz. Der Garten ist über ein kleines Gartentor begehbar. Die Fenster sind abschließbar.

Die Gasheizung wurde 2021 erneuert. In der Wohnung sind Heizkörper verbaut. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer gewonnen.

Ein Blitzschutz ist vorhanden. Das Treppenhaus ist mit Granitfliesenbelag ausgestattet. Die Immobilie ist nicht unterkellert. Zur Wohnung gehört ein PKW Stellplatz sowie ein externer Abstellraum von ca. 6 qm.

Die Wohnung wurde als Kapitalanlage mit einer durchschnittlichen Vermietung von ca. 160-180 Übernachtungen im Jahr genutzt und erwirtschaftet ca. 7.500 € Mieteinnahmen im Jahr. Für das Jahr 2024 besteht ein Vermietungsauftrag. Der Vertrag kann übernommen werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen nur nach Durchführung der 360°-Besichtigung, einen Termin vor Ort anbieten können. Diesen erhalten Sie im Exposé.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und professionell präsentiert sehen? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC Immobilien - Rostock / Rügen - Ihre Immobilienexperten für die Region

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Julia Tischer

Tel. 01 51 / 46 32 07 90

Unser besonderer Service für Sie:

Unsere Erreichbarkeit, Zuverlässigkeit und Professionalität.

Sie erreichen unsere kostenlose Hotline unter 0800. 646 0 646

Täglich - Montag bis Sonntag - von 06 - 22 Uhr - Wir sind gern für Sie da.

Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Name, Anschrift und Rufnummer an. Wir unterstützen Sie auch, falls Sie Ihre derzeitige Immobilie professionell vermarkten wollen. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

**Besuchen Sie auch gern unser Büro in der Hansestadt Rostock:
Krämerstraße 6, 18055 Hansestadt Rostock**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Baube Grundriss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)