



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuTi-41502

*Idyllisch wohnen - Fern ab des Großstadttrubels*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**330.000,00 €**  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>136,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>961,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>153.8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.11.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Schaprode ist eine Gemeinde in Nordwesten der Insel Rügen mit ca. 432 Einwohnern (Quelle Wikipedia, Stand 31.12.2022) und grenzt an den Schaproder Bodden an.**

**Hier befindet sich der Schaproder Yachthafen, von dem man den Leuchtturm Gellen bewundern und die romantische Bodden-Romantik genießen kann. Die Reederei setzt von Schaprode nach Hiddensee über. Auf der autofreien Insel Hiddensee kann man mit Fahrrädern oder der Kutsche in der herrlichen Naturlandschaft eine wundervolle Auszeit genießen.**

**Schaprode besitzt einen schönen Sandstrand und lockt darüber hinaus Angler und Windsurfer an. Neu angelegte Rad- und Wanderwege werden gerne von Einheimischen und Touristen genutzt. An vielen Aussichtspunkten kann man u. a. Wildgänse, Kraniche, Kormorane, Fischreiher und Austernfischer beobachten. Für Sehenswürdigkeiten, wie die drittälteste Kirche der Insel Rügen, ist Schaprode ebenso bekannt.**

**In Schaprode befindet sich außerdem ein kleiner Hofladen, ein Campingplatz, verschiedene Restaurants sowie ein Imbiss, ein Hausarzt, ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz. Auch eine Tierarztpraxis ist hier ansässig.**

**In Trent sind weitere Ärzte niedergelassen, wie eine Hausarzt- und eine Zahnarztpraxis. Weitere Restaurants versorgen Sie hier im Ort mit guten Speisen.**

**Einen Supermarkt, eine Grundschule, eine weitere Arztpraxis sowie eine Apotheke finden Sie in Gingst.**

**Die täglichen Dinge des Lebens wie Supermärkte, Restaurants, einen Baumarkt, Ärzte aus verschiedenen Fachrichtungen, Apotheken sowie eine Regionale Schule finden Sie in Bergen auf Rügen. Auch das Sana-Krankenhaus Rügen sowie ein Altenheim sind hier ansässig.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 961 qm ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder, die sich auf 2 Etagen verteilen.*

*Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine Küche, welche durch die gepflegte Einbauküche viel Stauraum und Platz zum Kochen und Backen bietet, ein Badezimmer, ein Wintergarten sowie zwei Schlafzimmer. Ein gemütlicher Kamin befindet sich im Flur, der an kälteren Tagen für eine wohlige Atmosphäre im gesamten Haus sorgt.*

*Im Obergeschoss befinden sich die 2 Schlafzimmer und das Badezimmer mit Dusche. Die Zimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und können individuell genutzt werden.*

*Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannen, während die Kinder spielen. Ein Nebengebäude, welches zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgebaut ist, bietet zusätzlichen Stauraum. Auf dem Grundstück befindet sich ebenso eine renovierungsbedürftige Garage.*

*Das Haus ist derzeit in zwei Wohneinheiten unterteilt und Teilvermietet. Die Mieter sind zuverlässig und pflegen das Haus gut.*

*Eine Zentralheizung und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen.*

*Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Schaprode und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften.*

*Überzeugen Sie sich selbst von diesem gemütlichen Einfamilienhaus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Die Immobilie wurde 1989 als DDR Fertighaus erbaut und ist nicht unterkellert. Die Wohnfläche beträgt in Wohneinheit 1 ca. 51,67 qm und in Wohneinheit 2 ca. 84,71 qm, woraus eine gesamte Wohnfläche von ca. 136 qm entsteht. Das Obergeschoss wurde vermutlich im Nachgang ausgebaut. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 961 qm*

*Die Wohneinheit 2 ist fest vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 6.240 €.*

*Das massiv gebaute Nebengebäude umfasst ca. 50 qm. Aktuell ist es entkernt und wird als Schuppen verwendet.*

*Die Wohneinheit 1, Wohneinheit 2 und das Nebengebäude sind im Außenbereich räumlich und mit Sichtschutzhecken / Sichtschutzwänden getrennt, jedoch nicht separat eingezäunt.*

*Der Anbau (Foyer Wohnung 1) wurde ca. im Jahr 2000 wintergartenähnlich mit großer Fensterfront angebaut.*

*Das Dach ist ca. 2001 neu gedeckt und gedämmt worden.*

*Die Elektroleitungen stammen weitestgehend aus dem Baujahr 1989.*

*Die Leitungswasserrohre wurden zum Teil erneuert. Die Immobilie ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.*

*Die Heizung stammt aus dem Jahr 2000. Der Brennstoff ist Gas.*

*Das Haus besitzt eine Satellitenschüssel und ist ans Glasfasernetz angeschlossen.*

*Auf dem Grundstück befindet sich ein PKW-Stellplatz. Weitere Abstellmöglichkeiten für PKW sind vorhanden. Des Weiteren umfasst die zu verkaufende Immobilie eine renovierungsbedürftige Garage.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Immobilie hat Ihr Interesse geweckt und Sie möchten gern weitere Informationen? Sehr gern. Bitte kontaktieren Sie uns einfach.***

***Ihr persönlicher Ansprechpartner für dieses Immobilienangebot:***

***Julia Tischer***

***Tel. 01 51 / 46 32 07 90***

***Büro Rostock:***

***Krämerstraße 6, 18055 Hansestadt Rostock***

***Wir möchten Sie herzlich bitten, VOR einem Besichtigungstermin Ihre Bank zu kontaktieren, um eine allgemeine Finanzierungsbestätigung (sog. Finanzierungspass) zu erhalten, in der diese zwar noch keine konkrete Zusage macht, Ihnen jedoch die grundsätzliche Finanzierbarkeit bestätigt, oder senden Sie uns einfach einen Kapitalnachweis zu. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Bitte sprechen Sie uns einfach an, wenn Sie hierzu weitere Fragen haben***

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

***Unser besonderer Service für Sie: Erreichbarkeit, Zuverlässigkeit und Professionalität. Sie erreichen unsere kostenlose Hotline unter der 0800. 646 0 646. Dieser Service steht täglich, Montag bis Sonntag, von 06 - 22 Uhr (außer Feiertags), für Sie bereit. Wir unterstützen Sie auch, falls Sie Ihre derzeitige Immobilie professionell vermarkten lassen wollen. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

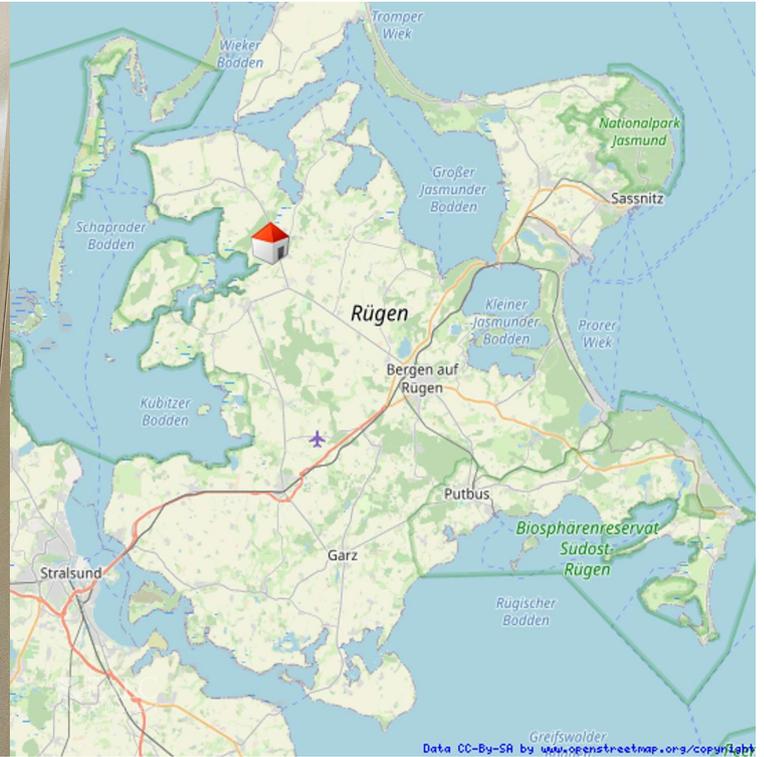
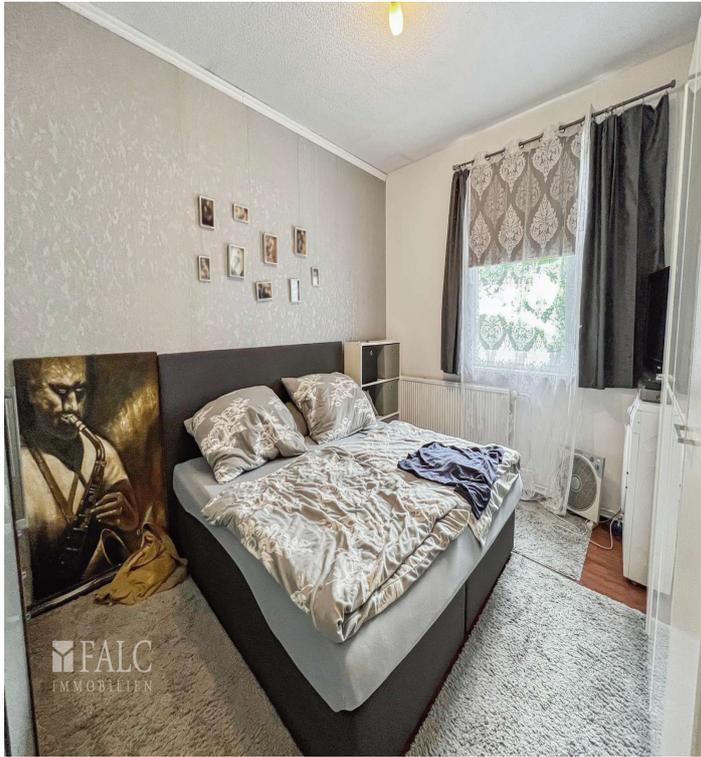
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



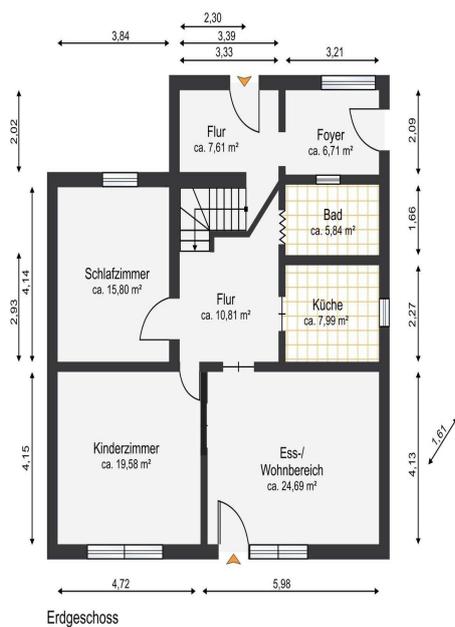
WP

# WP Immo Manager

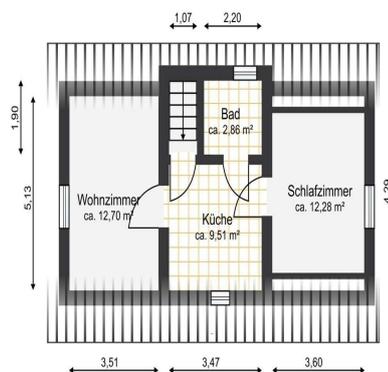
Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)