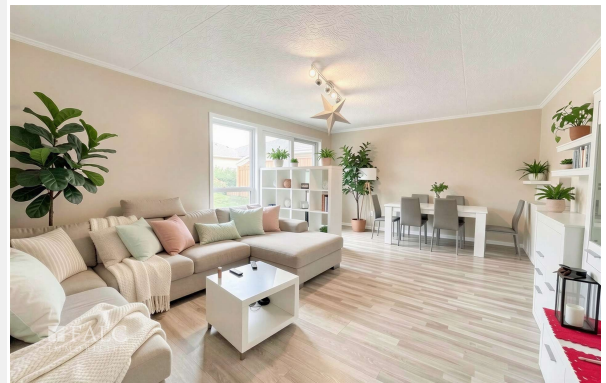




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuTi-82593

Einfamilienhaus mit großem Grundstück auf Rügen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

195.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufvertrag inkl.

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

Wohnfläche	136,0 m²
Grundstücksfläche	961,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.11.2033
Energiebedarf	153.8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	29.11.2023
Geltende EnEV	2014
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Der Ort Schaprode liegt im Nordwesten der Insel Rügen direkt am Schaproder Bodden und zählt rund 430 Einwohner.

Die Gemeinde ist besonders für ihre naturnahe Umgebung und die maritime Atmosphäre bekannt. Der örtliche Hafen ist ein beliebter Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet regelmäßige Fährverbindungen zur autofreien Insel Hiddensee.

Der feinsandige Strand sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege machen die Umgebung besonders attraktiv für Naturfreunde, Wassersportler und Erholungssuchende.

Im Ort befinden sich unter anderem ein Hofladen, gastronomische Angebote, ein Hausarzt, ein Kindergarten sowie eine Tierarztpraxis.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke sowie eine Grundschule befinden sich im etwa 15 Minuten entfernten Gingst.

Umfangreiche Infrastruktur, Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten und das Krankenhaus Sana Rügen finden Sie im rund 25 km entfernten Bergen auf Rügen.

Objektbeschreibung

Digitales Angebotsverfahren – Startpreis 195.000 €

Dieses charmante Einfamilienhaus in Schaprode auf der Insel Rügen bietet mit ca. 136 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von rund 961 m² vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Der Verkauf erfolgt im digitalen Angebotsverfahren mit einem Startpreis von 195.000 €. Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist.

Das Haus wurde ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet und verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, zwei Küchen und zwei Bädern. Die vorhandene Struktur bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das großzügige Grundstück mit Garten, Nebengebäude und Garage bietet zusätzlichen Raum für

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

Freizeit, Gartenprojekte oder handwerkliche Hobbys.

Erdgeschoss – Wohnen mit Gartenbezug

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche.

Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein Kamin im Flur (Genehmigung abgelaufen) sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine angenehme und behagliche Atmosphäre.

Obergeschoss – flexibel nutzbar

Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, eine Küche mit Sitzbereich sowie ein Duschbad. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte und bietet Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Grundstück und Nebengebäude

Das rund 961 m² große Grundstück ist durch Sichtschutzhecken und -elemente in mehrere Bereiche gegliedert. Dadurch entstehen separate Gartenbereiche mit hoher Privatsphäre.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein massiv errichtetes Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 50 m². Dieses ist derzeit entkernt und wird als Schuppen genutzt, bietet jedoch vielseitiges Potenzial für Lager-, Werkstatt- oder Hobbyzwecke.

Eine renovierungsbedürftige Garage sowie ein PKW-Stellplatz ergänzen das Angebot.

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

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Jahr 1989 als DDR-Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet und ist nicht unterkellert.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 136 m² und verteilt sich aktuell auf zwei Wohnbereiche mit etwa 51,67 m² und ca. 84,71 m².

In der Vergangenheit wurde ein Teil der Immobilie vermietet. Für die größere Wohneinheit wurde zuletzt eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 6.240 € erzielt. Aktuell ist das Haus nicht vermietet und vollständig verfügbar, sodass sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger flexible Nutzungsmöglichkeiten haben.

Im Jahr 2000 wurde der Eingangsbereich der ersten Wohneinheit durch einen wintergartenähnlichen Anbau mit großer Fensterfront erweitert, der für viel Tageslicht sorgt.

Das Dach wurde etwa im Jahr 2001 neu eingedeckt und gedämmt.

Die Elektrik stammt größtenteils noch aus dem Baujahr, die Leitungswasserrohre wurden teilweise erneuert.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2000. Die Immobilie ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Ein Glasfaseranschluss sowie eine Satellitenanlage sind vorhanden.

Nutzungssituation

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich baurechtlich um ein Einfamilienhaus.

Der Eigentümer hat das Gebäude im Laufe der Zeit praktisch in zwei separate Wohnbereiche mit jeweils eigener Küche und Sanitärbereich unterteilt.

Diese Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder eine teilweise Vermietung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Aufteilung nicht als behördlich genehmigte Nutzungsänderung oder baurechtlich gesicherte Zweifamilienhausnutzung zugesichert wird. Maßgeblich bleibt die baurechtliche Einordnung als Einfamilienhaus.

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

Interessenten wird empfohlen, eine gewünschte Nutzung gegebenenfalls eigenständig mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

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

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen überwiegend auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt kein verbindliches Verkaufsangebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariell beurkundeten Kaufvertrag.

Flächenangaben, Baujahre, Genehmigungen, Nutzungsmöglichkeiten sowie technische Angaben wurden vom Makler nicht im Einzelnen überprüft. Kaufinteressenten wird empfohlen, alle für sie wesentlichen Informationen eigenständig zu prüfen oder durch Fachleute prüfen zu lassen.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte bedarf der Zustimmung des Maklers. Bei unbefugter Weitergabe kann ein Provisionsanspruch entstehen, sofern dadurch ein Kaufvertrag zustande kommt.

Bei der Erstellung und Bearbeitung einzelner Inhalte dieses Exposés (z. B. Texte, Bilder oder Visualisierungen) wurden teilweise digitale bzw. KI-gestützte Systeme eingesetzt. Visualisierungen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Für Verbraucher gilt: Der Käufer übernimmt einen Anteil der vom Verkäufer zugesagten Provision gemäß § 656d BGB in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises, fällig mit Abschluss des Kaufvertrages.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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



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



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](#)

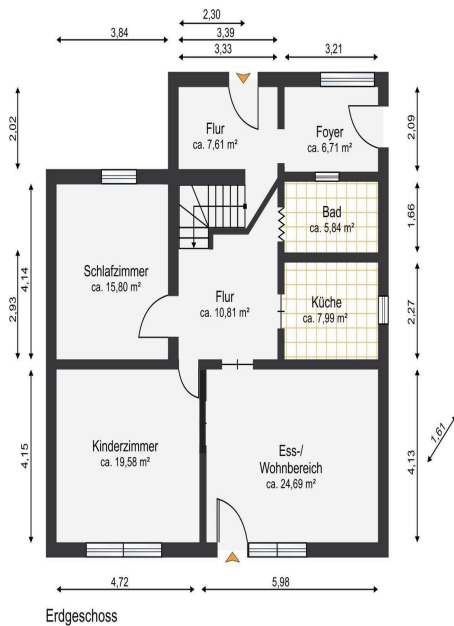


WP Immo Manager

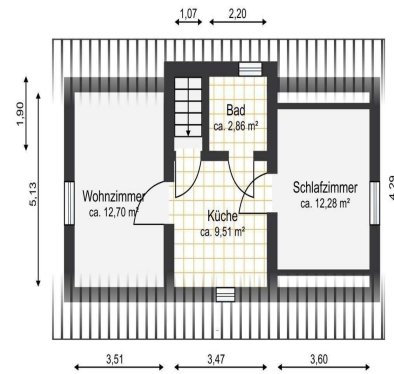
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)