# WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-TK-64210

#### Exklusiv wohnen, wo andere Urlaub machen

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision

649.000,00 € 3,57% inkl. MwSt.

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

# **IMMO**MANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 165.0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 367,0 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 4,0 Anzahl Schlafzimmer 3,0 Anzahl Badezimmer 3,0 Anzahl Stellplätze 3,0 Anzahl Balkone 1,0

Anzahl Terrassen 1,0 Baujahr 2018 Zustand Neuwertig

Ausstattungskategorie Luxus

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche **Bodenart** Fliesen

**Befeuerung** Luftwärmepumpe

Stellplatzart Carport, Außenstellplatz

Abstellraum Gäste-WC

#### **Energieausweis**

Energieausweistyp **Bedarfsausweis** Gültig bis 20.09.2028

*15* 

Energiebedarf

Energieträger Luftwärmepumpe

Energieeffizienzklasse A PLUS 21.09.2018 Ausstelldatum Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

#### Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

# WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Lage

Dieses charmante Anwesen liegt im idyllischen Dorf Breege, einer der begehrtesten Lagen auf der Insel Rügen. Gelegen am ruhigen Breeger Bodden und nur wenige Minuten von der Ostsee entfernt, bietet die Immobilie eine einzigartige Kombination aus naturnaher Ruhe und einer hervorragenden Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Der Breeger Hafen, fußläufig erreichbar, ist das maritime Zentrum des Ortes. Von hier aus starten Fähren zur Insel Hiddensee sowie Ausflugsboote zu den beeindruckenden Kreidefelsen der Stubbenkammer. In unmittelbarer Nähe finden sich gemütliche Cafés, Restaurants und kleinere Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedarf decken. Für größere Besorgungen stehen in den benachbarten Ortschaften gut sortierte Supermärkte und Fachgeschäfte zur Verfügung.

Familienfreundlichkeit wird in Breege großgeschrieben: Im nahegelegenen Juliusruh sowie in den umliegenden Gemeinden gibt es Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen, wie eine Regionalschule und ein Gymnasium, befinden sich in den zentraleren Orten der Insel und sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen.

Auch die medizinische Versorgung ist in der Region gewährleistet. Eine Hausarztpraxis befindet sich direkt in Breege, und weitere Fachärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in wenigen Kilometern erreichbar.

Ein Highlight ist die Nähe zur Schaabe, einem der schönsten Strände Rügens, der mit feinem Sand und klarem Wasser ein Paradies für Erholungssuchende bietet. Naturfreunde genießen zudem zahlreiche Wander- und Radwege durch die unberührte

Landschaft des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft.

Breege verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur, die alle Anforderungen an modernes Leben erfüllt. Egal ob als Ferienimmobilie oder dauerhaftes Domizil – dieser Standort bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

#### Objektbeschreibung

In diesem stilvollen und liebevoll gepflegten Zuhause, das Ruhe, Raum und Lebensqualität vereint, haben Sie die Wahl: Entscheiden Sie sich für eine charmante Doppelhaushälfte mit behaglichem Wohnambiente – oder sichern Sie sich das gesamte Haus mit weitläufigem Grundstück und all seinen Möglichkeiten für Familie, Hobby und Erholung.

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte in einer der schönsten Gegenden Rügens, nur wenige Schritte vom Breeger Hafen entfernt. Das Haus, wurde im Jahr 2018 als KfW Effizienzhaus 40+ erbaut. Besticht somit durch hochwertige Ausstattung, fortschrittliche Energietechnik und sie haben die Möglichkeit das Objekt als Ferienhaus zu nutzen. Das Grundstück umfasst ca. 367 m² und bietet genug Platz für gemeinsame

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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



Einfacher OpenImmo Import

Abende im Freien. Die Wohnfläche von ca. 165 m² verteilt sich auf drei Etagen und verbindet großzügige Räume mit wohnlicher Gemütlichkeit.

Die Energiebilanz des Hauses ist hervorragend, es erfüllt den KfW-40+ Standard. Eine Photovoltaikanlage mit 33 Modulen sorgt zusammen mit einer Wärmepumpe für eine umweltfreundliche und kostensparende Energieversorgung. Für durchgängig perfektes Klima im Haus sorgt die Fußbodenheizung in Verbindung mit der kontrollierten Be- und Entlüftung.

Eine gepflasterte Auffahrt führt zum überdachten Carport mit Platz für ein Auto. Die Terrasse, über zwei große Doppelflügeltüren erreichbar, lädt mit Blick ins Grüne zum Entspannen ein. Im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein modernes Gäste-WC mit Dusche und das Wohnzimmer. Die offene Küche in Schwarz-Weiß Design dient mit allen Annehmlichkeiten. Die Terrassentüren lassen viel Licht in den Raum und schaffen eine helle Atmosphäre. Über die massive Holztreppe mit Treppenlift geht es barrierefrei ins erste Obergeschoss.

Im ersten Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Hafenblick durch eine große Fensterfront und ein elegantes Vollbad mit frei stehender Badewanne und Dusche. Ein angrenzendes, kleineres Schlafzimmer bietet zusätzliche Flexibilität. Das Highlight des Hauses ist das ca. 46 m² große Studio im zweiten Obergeschoss. Mit bodentiefer Fensterfront, einer kleinen Bar und einem beeindruckenden Blick auf Hafen und Wasser ist dieser Raum zweifellos das Herzstück. Abgerundet wird das Studio durch ein modernes Duschbad.

Alle Räume sind hell und vermitteln ein angenehmes

Wohngefühl. Die Lage ist erstklassig: Der Breeger Hafen ist in nicht einmal fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Hier trifft maritimes Flair auf die Ruhe und Erholung der Insel Rügen. Dieses Doppelhaus bietet modernen Wohnkomfort, zukunftsweisende Technik und eine hervorragende Lage.

Eine Wallbox mit einer Ladeleistung von 11 kW ist installiert.

Bei weitergehendem Interesse besteht auch die Möglichkeit, das gesamte Haus zu erwerben. Sprechen Sie uns hierzu

gerne an.

# WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

Diese Doppelhaushälfte in Breege beeindruckt durch eine umfassende und durchdachte Ausstattung, die ein komfortables und sorgenfreies Wohnen garantiert. Erbaut nach dem KfW-40+ Standard, überzeugt das Haus mit modernster Technik und hochwertigen Materialien. Auf dem Dach befindet sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 33 Modulen, die eine weitgehend autarke Energieversorgung ermöglicht. Ergänzt wird dies durch eine kontrollierte Be- und Entlüftung im gesamten Haus, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das gesamte Haus ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Kombination mit einer modernen Luft -Wärmepumpe und einem großzügigen Speicher eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung gewährleistet.

Das Erdgeschoss und die offene Küche sind mit stilvollen, anthrazitfarbenen Hochglanzfliesen ausgestattet, die Eleganz und Modernität ausstrahlen. Die Küche selbst wurde 2024 modernisiert und verfügt über hochwertige Elektrogeräte, darunter ein neuer Kühlschrank und ein Weinkühler. Der Essbereich wurde 2023 komplett neu gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Bäder des Hauses sind luxuriös und modern ausgestattet. Sie verfügen über großzügige, ebenerdige Duschen mit Glaswänden. Das Badezimmer im ersten Obergeschoss bietet zusätzlich eine freistehende Badewanne, die besonderen Komfort und Entspannung garantiert. Das Badezimmer im zweiten Obergeschoss, mit ebenerdiger Dusche, ist mit schwarz-weißen Hochglanzfliesen

gestaltet, die ein edles Ambiente schaffen. Ein Treppenlift, der 2020 installiert wurde, sorgt für Barrierefreiheit im gesamten Haus. Die 3-fach verglasten PVC Fenster bieten eine zuverlässige Wärmedämmung.

Der Außenbereich des Hauses ist ebenfalls durchdacht gestaltet. Die gepflasterte Grundstücksauffahrt und der hintere Bereich bieten praktische Nutzbarkeit und eine gepflegte Optik. Die Terrasse aus Holz ist einladend gestaltet und mit einer stimmungsvollen Außenbeleuchtung versehen – ideal für gesellige Sommerabende. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über einen Stahlblechschuppen und eine charmante Holz-Gartenlaube, die zusätzlichen Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Von den Böden bis zu den technischen

Installationen wurde alles sorgfältig geplant, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Eine Wallbox mit einer Ladeleistung von 11 kW ist installiert.

Bei weitergehendem Interesse besteht auch die Möglichkeit, das gesamte Haus zu erwerben. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

#### Sonstiges

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Till Krüger 0176 20336019

Bitte geben Sie hierfür Ihre Kontaktdaten mit Name, Anschrift und telefonischer Erreichbarkeit an.

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:

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.

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



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



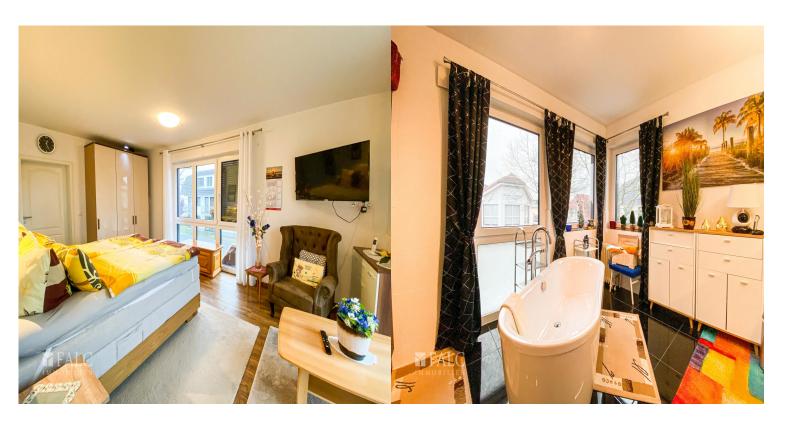
Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



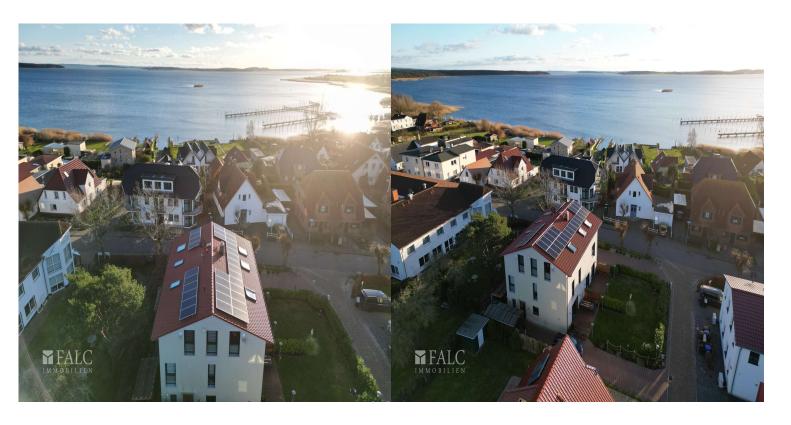
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



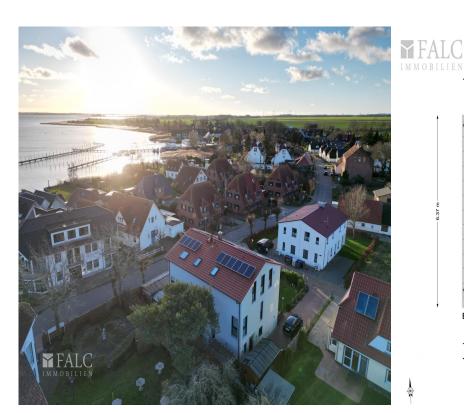
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



#### Einfacher OpenImmo Import





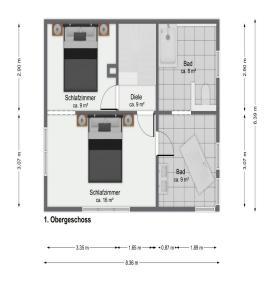


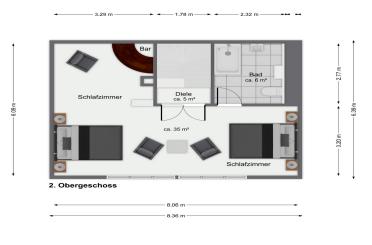
#### Einfacher OpenImmo Import

#### **M** FALC









\*





Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim