

Ihr Rückzugsort am Wasser – Idyllisches Ferienhaus mit Blick auf  
den Großen Jasmunder Bodden

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	350.000 €
Anzahl Freiplatz	2



## Objektbeschreibung

Willkommen in Kamminer Fähre - Ihr Rückzugsort am Großen Jasmunder Bodden  
In erster Reihe zum Wasser erwartet Sie dieses charmante Ferienhaus in Kamminer Fähre - ein idyllischer Ort, der Natur, Ruhe und maritimes Flair auf besondere Weise vereint.

Das ca. 80 m<sup>2</sup> große Haus steht auf einem liebevoll gestalteten, rund 966 m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück. Die jährliche Erbpacht liegt bei nur ca. 700 € - ein kleiner Preis für ein großes Stück Lebensqualität. Das Haus war ursprünglich ein 1978 erbauter ca. 24 m<sup>2</sup> Bungalow, welcher im Jahr 2002 nicht nur in der Grundfläche, sondern auch über den Aufbau des Dachgeschosses erweitert wurde. Schon beim Betreten empfängt Sie eine warme, einladende Atmosphäre. Das Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Von hier genießen Sie einen beeindruckenden Blick über das glitzernde Wasser des Großen Jasmunder Boddens. Ein gemütliches Schlafzimmer - ausgestattet mit einem Kamin für behagliche Stunden - sowie ein modernes Duschbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	966 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1978
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Hier befinden sich ein weiterer Wohnbereich, ein zusätzliches Schlafzimmer sowie ein zweites Bad mit WC und Waschbecken. Das Highlight: der große, überdachte Balkon – perfekt, um den Tag bei Sonnenaufgang mit Kaffee oder abends mit einem Glas Wein stimmungsvoll ausklingen zu lassen.

Beheizt wird das gesamte Haus ausschließlich über Strom – eine einfache, wartungsarme Lösung, die sich besonders gut für die Nutzung als Ferienimmobilie eignet.

Das gepflegte Grundstück ist ein kleines Naturparadies – leicht bewaldet, offen gestaltet und mit eigenem Brunnen zur Gartenbewässerung. Im Keller finden Sie eine Garage für Fahrräder und Gartengeräte sowie einen praktischen Vorratsraum.

Ein ganz besonderes Extra: Nur wenige Gehminuten entfernt gehört ein eigener Bootsanlegeplatz im kleinen, geschützten Hafen zur Immobilie. Auch dieser ist gepachtet und bietet Platz für ein Boot von bis zu 5 Metern – ideal für Angler und Wassersportfreunde.

Dieses Ferienhaus ist weit mehr als ein Feriendomizil – es ist ein Ort zum Ankommen, zum Durchatmen, zum Leben.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Kamminer Fähre liegt im Norden der Insel Rügen in der Gemeinde Breege, eingebettet zwischen Boddenlandschaft und der weiten Ostsee. Die Region gehört zur Halbinsel Wittow, die vor allem für ihre Ursprünglichkeit, Ruhe und beeindruckende Naturvielfalt bekannt ist.

Naturlage und Umgebung

Kammerer Fähre befindet sich direkt am Wieker Bodden, einem flachen, windgeschützten Gewässer, das sich besonders gut für Wassersportarten wie Kitesurfen, Stand-up-Paddling oder Segeln eignet. Die Umgebung ist geprägt von weiten Wiesen, Wäldern und einer weitgehend unberührten Küstenlandschaft. Strände in der Umgebung

- Ostseestrand Nonnevitz (ca. 6 km entfernt): Ein naturbelassener, feinsandiger Strand mit steiler Küste - ideal für Ruhesuchende.
- Badestrand Schaabe Juliusruh (ca. 7,5 km entfernt): Ein ca. 10 km langer, feinsandiger Strand von Juliusruh bis Glowe - einer der bekanntesten Strände von Rügen
- Strand bei Dranske (ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.05.2035
Endenergiebedarf	193,06 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Ausstelldatum	30.05.2025
Primärenergieträger	Strom



Beliebt bei Familien, Surfern und Sonnenanbetern.

- Badestrand in Wiek (ca. 3 km): Kleiner, gepflegter Boddenstrand mit flachem Wasser, ideal für Kinder.

Einkaufsmöglichkeiten

- Supermärkte und Geschäfte befinden sich im nahegelegenen Ort Wiek (ca. 3 km entfernt). Dort gibt es:

- Einen Edeka-Markt
- Einen Bäcker und Metzger
- Eine Apotheke

- Weitere kleinere Läden, ein Café sowie Gastronomieangebote

Größere Einkaufsmöglichkeiten findet man in Bergen auf Rügen (ca. 35 km), wo auch Baumärkte, Drogerien und weitere Fachgeschäfte vorhanden sind.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

- Kamminer Fähre liegt ruhig, aber gut erreichbar über die Landesstraße L30.
- Der Fähranleger ermöglicht saisonal den Zugang per Boot und vereinzelt auch per Fähre Richtung Hiddensee.
- Öffentlicher Nahverkehr ist über Buslinien nach Wiek, Dranske und Bergen vorhanden, jedoch mit eingeschränkter Taktung.



#### Freizeitmöglichkeiten

- Reiten, Wandern und Radfahren durch die Natur und entlang der Boddenküste
- Wassersportzentren in Wiek und Dranske
- Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft in unmittelbarer Nähe
- Tagesausflüge nach Kap Arkona (ca. 15 km), zur Insel Hiddensee oder in das Seebad Binz.



## Ausstattung



## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..



Hausansicht Westseite



Hausansicht Rückseite



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Hausansicht vom Bodden



Hausansicht vom Bodden



DJI\_0081



Luftbild



Garten



Garten



Garten



Garten



Hafen in unmittelbarer Nähe



zugehöriger Liegeplatz



Blick von Terrasse



Wohnbereich im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Kamin im Schlafzimmer



Badezimmer im Erdgeschoss



Blick vom Balkon



Wohnzimmer Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Treppe

## Anbieter

Rügen Immobilienmakler  
Hafenstraße 4  
18546 Sassnitz

Zentrale  
E-Mail

0163 - 880 14 00  
[mail@ruegen-immobilienmakler.de](mailto:mail@ruegen-immobilienmakler.de)