

# Idyllisches Anwesen - Ruhe und Natur in Wassernähe

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. 19% gesetzt. MwSt.
Kaufpreis	849.000 €



## Objektbeschreibung

Ruhesuchende aufgepasst!

Im ruhigen Osten der Insel Rügen befindet sich diese Insel der Ruhe und Entspannung.

Sie möchten der Hektik des Alltags entfliehen und können auf enge Nachbarschaft verzichten? Sie suchen einen Ort, an dem der Wind der nahen Ostsee und die Geräusche der Natur für Erholung sorgen? Dann sind Sie hier genau richtig.

Diese im Jahr 1898 erbaute Immobilie liegt abseits der Verkehrsströme, wunderschön umgeben von hohen Bäumen und Sträuchern, inmitten von Feldern und wird durch eine eigene ca. 100 Meter lange Zufahrt erreicht. Zwischen den Jahren 1999-2002 grundlegend saniert, bietet sie mit einer Wohnfläche von ca. 323,23 m<sup>2</sup> und insgesamt 14 Zimmern - darunter 7 Schlafzimmer - viel Platz. Mit drei separat nutzbaren Wohneinheiten gibt es die Möglichkeit, unterschiedlichste Wohnkonzepte zu realisieren. Das mit dem im Ostseeraum typischen Backstein erbaute Haupthaus wurde mittig in zwei etwa gleich große (116 m<sup>2</sup> / 117 m<sup>2</sup>) Wohneinheiten geteilt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	323,23 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.189 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Balkone	1
Loggien	1
Baujahr	1898
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	nach Absprache



Alle Einheiten verfügen über mindestens ein Badezimmer und ein zusätzliches WC, eine Küche, 2-3 Schlafzimmer und 2 Wohn-/Esszimmer. Eine Zentralheizung versorgt alle Wohnbereiche gemeinsam, und auch das Abwasser wird zentral über die moderne Bio-Kläranlage gefiltert. Kamine in allen Wohneinheiten sorgen zusätzlich für angenehme Wärme und Gemütlichkeit an kühleren Tagen. Durch den vorhandenen Glasfaseranschluss ist auch das Arbeiten an diesem Ort eine Leichtigkeit.

Das ca. 5.189 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet großzügige Außenflächen und viel Platz, um das Leben auch außerhalb des Hauses zu genießen. In vielen Bereichen ist es bepflanzt mit duftenden Blumen, Sträuchern, Obstbäumen und gepflegten Rasenflächen. Es befinden sich weitere Gebäude auf dem Grundstück, wie z. B. hübsche Gartenhäuschen, zwei Garagen und andere Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Ummanz beschreibt sich wie folgt.

"Ummanz ist eine reine Naturidylle. Weite Felder, umgeben von Wasser, Bauernhöfen und Landgaststätten, Wälder und Alleen laden zur Landpartie ein.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Dielen, Kunststoff
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Auf der Insel Ummanz leben ca. 240 Einwohner, in der gesamten Gemeinde sind es ca. 600 Einwohner - Ummanz ist eine der am dünnsten besiedelten Regionen Norddeutschlands.

Wer hierher kommt, sucht nicht den Touristenrummel und lange Sandstrände, sondern Natur und Ruhe."

Wenn Sie in dieser Beschreibung Ihren Wohntraum wiedergefunden haben, dann zögern Sie nicht und sprechen Sie uns für weitere Informationen zu diesem Objekt an.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.07.2035
Energieverbrauchskennwert	73.8kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.07.2025
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



## Lage

Ummanz ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Sie liegt teilweise auf der Insel Rügen und der Insel Ummanz. Die Gemeinde wird vom Amt West-Rügen mit Sitz in der Gemeinde Samtens verwaltet. Ummanz liegt ca. 4 km südwestlich von Gingst ca. 20 km westlich von Bergen auf Rügen. Das hier angebotene Objekt liegt kurz vor der Insel Ummanz auf dem zu Rügen gehörenden Teil der Gemeinde. Im Norden grenzt die Gemeinde an den Schaproder Bodden, die Udarser Wiek und der Koselower See. Im Süden liegt der Kubitzer Bodden. Große Teile der Gemeinde liegen im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft..



## Ausstattung

.



## Sonstiges

### Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, FAX, Brief) 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..



Außenaufnahmen



Grundstück mit Hauptgebäude 2



Ansicht süd 2



Ansicht nordwest



Haupthaus\_links\_Esszimmer\_1



Haupthaus\_links\_Küche\_1



Haupthaus\_links\_AusblickKüche\_2



Haupthaus\_links\_WZ\_1



Haupthaus\_links\_WZ\_2



Haupthaus\_rechts\_Esszimmer\_1 2



Haupthaus\_rechts\_Kamin 2



Haupthaus\_rechts\_Küche



Haupthaus\_rechts\_WZ\_1\_1



Haupthaus\_rechts\_WZ\_OG1



Haupthaus\_rechts\_Sz\_2\_2



Anbau 3



Anbau\_Esszimmer\_Küchel



Anbau\_Esszimmer\_Küche3



Anbau\_WZ



Anbau\_WZ\_OG\_6



Anbau\_Bad\_OG



Gartenhaus



Gartenhaus innen

## Anbieter

Immodock - Sndg. Media GbR  
Mühlenstraße 41  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 2257538  
[moin@immodock.de](mailto:moin@immodock.de)