

Eigenutzung oder Ferienvermietung - 2 Schwedenhäuser + Saunahaus
zwischen Ostsee und Breeger Bodden

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Freitext Courtage	Der Maklervertrag 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 Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	1.100.000 €
Anzahl Freiplatz	3



Objektbeschreibung

??

Auf einem idyllischen Grundstück nahe der Ostsee bieten diese beiden nordisch gestalteten Ferienhäuser eine seltene Gelegenheit: Ein Ensemble aus einem vollisoliertem modern ausgestatteten Designhaus (Yong-Beton) mit einer zusätzlichen Verkleidung aus sibirischer Lärche und einem charmanten, traditionell rot gestrichenen Holzhaus. Beide Immobilien sind aktuell in mehrere Ferienwohnungen unterteilt und genießen eine ganzjährige hohe Nachfrage. Mit geringem Aufwand lassen sich die Einheiten flexibel als großzügige Einfamilienhäuser oder exklusive Feriendomizile nutzen - perfekt für Familien, Investoren oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Genießen Sie die Nähe zu traumhaften Stränden, ursprünglicher Natur und vielfältigen Freizeitangeboten auf Rügen. Dieses Ensemble verbindet nordisches Wohngefühl mit modernem Komfort und einem vielversprechenden Nutzungspotenzial.

Zum Verkauf stehen insgesamt 2 hochwertige Ferienhäuser, die einzeln erworben werden können.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	330 m ²
Nutzfläche	350 m ²
Grundstücksfläche	1.100 m ²
Zimmer	17
Schlafzimmer	13
Badezimmer	9
Anzahl Stellplätze	3
Balkone	1
Baujahr	2013
Zustand des Objektes	Neuwertig
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	nach Absprache



EG: Küche mit Wohnzimmer sowie Kamin und 2 Terrassenzugängen inkl. Garten. Badezimmer mit großer Dusche, 2 Schlafzimmer mit jeweils einem Doppelbett. Petterson für 3-6 Personen.

EG: Küche mit Wohnzimmer und Kamin, Gartenanteil und zwei Terrassenzugängen. Badezimmer mit Duschwanne und Fenster.

OG: Duschbad, 3 Schlafzimmer mit jeweils einem Doppelbett

DG: Spitzboden (1. Schlafmöglichkeit)

Jakobsen für 2 Personen

EG: Aufgang zum Obergeschoss(Eingangsbereich Wohnung Jakobsen).

OG: Badezimmer mit Dusche und Fenster, Schlafzimmer mit einem Doppelbett, Wohnzimmer mit offener Einbauküche

(Das weiße Haus):

Seehaus für 6 Personen.

EG: Küche mit Wohnzimmer und 2 Terrassen inkl. Garten. Großes Badezimmer mit Dusche, Wanne, BD, zwei Fenstern und Doppelwaschtisch.

OG: Duschbad, 3 Schlafzimmer inkl. Boddenblick.

Friedrichshus für 5 Personen.

EG: Küche mit Wohnzimmer, Gartenanteil und zwei Terrassen. Badezimmer mit Dusche und Fenster.

OG: Duschbad, 3 Schlafzimmer und Kleiderkammer im Flur.

Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Mit Wasserblick.

OG: Ausgang zum Dachgeschoss mit Tür zu Friedrichshus. Theoretisch könnte hier noch ein kleiner Schlafbereich abgetrennt werden.

DG: Küche, Badezimmer mit Dusche und Fenster, Wohn/Schlafzimmer mit Blick auf den Bodden.

Es gibt ein gegenseitiges Wegerecht mit den Nachbarn, welches die Möglichkeit bietet, von beiden Richtungen auf das Grundstück zu gelangen und direkt über einen charmanten Weg (den alten „Hochzeitsberg“ zwischen den Kapitänshäusern) bis vor zum Hafen zu laufen.

. weitere Information erhalten Sie nach Anfrage im Exposé.



Lage

?

- Lage: 18556 Breege-Juliusruh, Norden der Insel Rügen
- Ostseebad Breege-Juliusruh - idyllisches Fischerdorf und staatlich anerkannter Kurort
- Malerischer Blick auf den Breeger Bodden
- Nur ca. 1.400 m zum 10 km langen feinsandigen Ostseestrand „Schaabe“
- Hafen mit Restaurants, Segelyachten und Geschäften nur 250 m entfernt
- Schiffsverbindungen zur autofreien Insel Hiddensee und zu den Störtebeker Festspielen in Ralswiek
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:
- Sonnenbaden an feinsandigen Stränden
- Wanderungen entlang der Küste und durch urige Wälder
- Fahrradtouren in alle Richtungen
- Besuche von Kunsthöfen und historischen Stätten
- Beobachtung von Seeadlern und Kranich-Kolonien
- Ausflüge zu den Kreidefelsen auf Jasmund und zum Kap Arkona

Kindergarten 3,80 km | Grundschule 3,70 km | Gymnasium 36 km | Flughafen 33 km | Autobahn 25 km | Zentrum 400 m | Bus 400 m | Einkaufsmöglichkeiten 2,80 km | Gaststätten 350 m.



Ausstattung

?

- Zwei nebeneinanderliegende skandinavische Ferienhäuser in Massivbauweise (Ytong-Porenbeton)
 - Hochwertige Außenverkleidung aus gehobelter sibirischer Lärche
 - Moderne und energiesparende Heiztechnik: Brötje Gas-Therme, Wasser-Solarspeicher, Solarsystempaket, Aqua-Solaranlage
 - Weichwasser-Entkalkungsanlagen für angenehme Wasserqualität
 - Innenausstattung mit hochwertigem Design-Vinyl in Holzoptik im roten Haus, sowie pflegeleichtes Eichenpaket im weißen Haus als auch edlem Feinsteinzeug in den Bädern
 - Stilvolle Holzelemente: sichtbare Holzbalken, maßgefertigte Treppen, Einbauschränke
 - Gemütliche Atmosphäre durch je zwei Kamine pro Haus
 - Je drei komplett möblierte Ferienwohnungen mit Einbauküchen, moderner Unterhaltungselektronik (Flatscreens, HiFi, Blu-ray)
 - Smart Home Features: elektrische Rollläden, BUS-System zur Fernsteuerung von Licht, Heizung und Rollläden
 - Außenanlagen mit insgesamt acht Terrassen aus geölter sibirischer Lärche
 - Gepflegte, individuell gestaltete Gärten
 - Drei Stellplätze werden insgesamt zur Verfügung gestellt
 - Erstklassige Lage nahe Meer, Bodden, längstem Strand Rügens (Schaabe) und Naturlandschaften
 - Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Reiten, Surfen, Segeln, kulturelle Highlights und Naturerlebnisse
- Strandwahl je nach Windrichtung möglich.



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..



Luftaufnahme rotes Haus



Wohnzimmer: Küche - Petterson



Küche - Petterson



Wohnzimmer - Petterson



1. Badezimmer - Petterson



Ansicht weißes Haus



Feldblick übers Grundstück



Blick auf den Hafen



Blick auf den Bodden



Wohnzimmer - Friedrichshus



Wohnküche - Friedrichshus



Badezimmer - Friedrichshus



Badezimmer - Friedrichshus



Wohn- und Essbereich - Seehaus



Blick in das Wohnzimmer - Seehaus



Badezimmer - Seehaus



Badezimmer - Seehaus



Flur - Seehaus



Küche - Seehaus



Wohnküche und Bad - Sonnenhaus



Ausblick beide Häuser



Blick zum Breeger Bodden



Saunahaus - Außenansicht



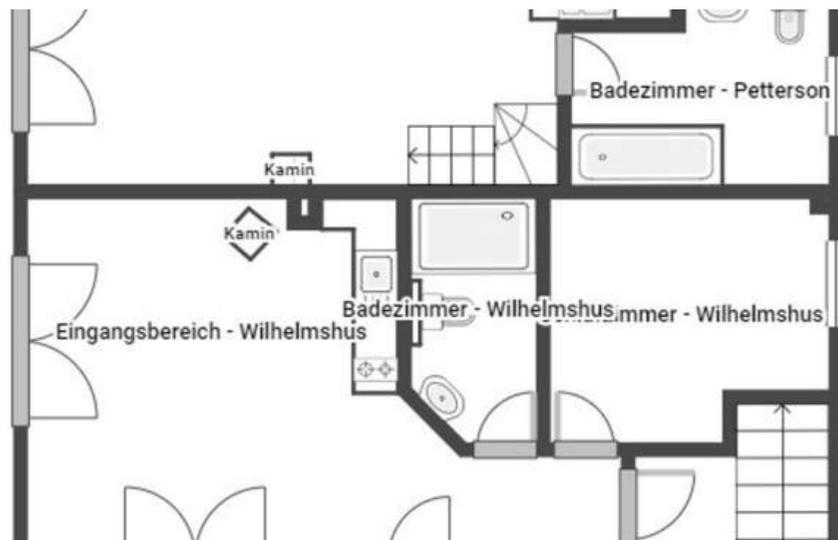
Saunahaus - Ruheraum



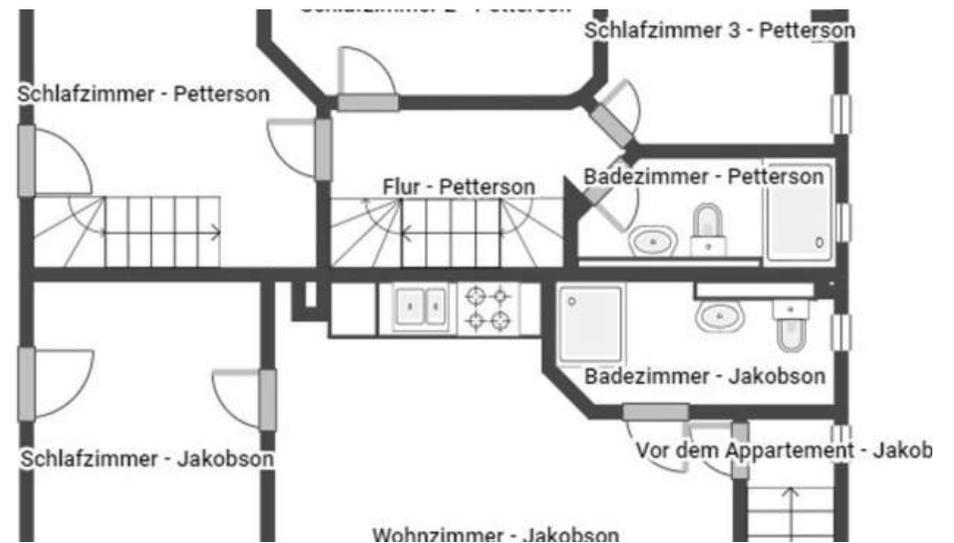
Saunahaus - Duschbad



Ostseestrand Juliusruh



EG rotes Haus



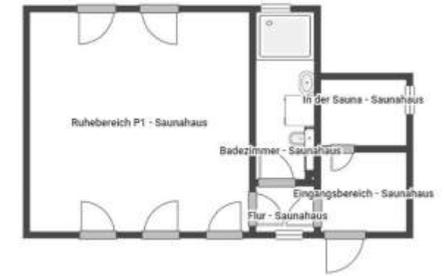
OG rotes Haus



DG rotes Haus



EG weißes Haus



Anbieter

Immodock - Sndg. Media GbR
Mühlenstraße 41
18439 Stralsund

Zentrale
E-Mail

03831 2257538
moin@immodock.de