

## Charmantes Einfamilienhaus nahe Bodden

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57
Freitext Courtage	Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Für den/die Käufer:in wird eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den beurkundeten Kaufpreis fällig. Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	199.000 €
Anzahl Freiplatz	2



### Objektbeschreibung

#### Charmantes Einfamilienhaus nahe Bodden

Dieses Einfamilienhaus in der Gemeinde Saal verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Kapitalanlage. Nur wenige Kilometer vom Bodden entfernt, bietet die Lage Naturliebhabern und Erholungssuchenden ein ideales Umfeld - und Investoren eine bereits vermietete Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen. Das Haus wurde 2021 teilweise modernisiert und präsentiert sich auf zwei Etagen in einem guten Zustand. Mit rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 826 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für komfortables Wohnen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Windfang mit ca. 12 m<sup>2</sup>, der in einen zentralen Flur übergeht. Von hier aus erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer mit rund 35 m<sup>2</sup> - das Herzstück des Hauses mit viel Raum zum Leben und Wohlfühlen. Die separate Küche mit ca. 15 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch. Ein Badezimmer mit Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	128,92 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	826 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Balkone	1
Loggien	1
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



89 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer mit rund 21 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup> - ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar. Ein weiteres Bad mit Wanne komplettiert die obere Etage.

Das Grundstück bietet mit Garten, Loggia und Terrasse vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen im Freien. Zwei Außenstellplätze stehen direkt am Haus zur Verfügung.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 928,80 € - ein attraktiver Einstieg für Kapitalanleger, die eine solide Rendite in gefragter Lage suchen.

Fazit:

Ob als langfristige Kapitalanlage mit gesichertem Mietertrag oder als zukünftiges Eigenheim in naturnaher Umgebung - dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch sein Raumangebot, das großzügige Grundstück und die Nähe zum Bodden. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Saal ist eine ruhige Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, gelegen in unmittelbarer Nähe zum Saaler Bodden. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Feldern, Wiesen und Gewässern bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitgestaltung. Die Nähe zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und zu den Ostseebädern macht die Region besonders attraktiv. Für die tägliche Versorgung und ärztliche Betreuung sind die umliegenden Städte Barth und Ribnitz-Damgarten gut erreichbar, ebenso die Hansestadt Stralsund mit ihrem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Infrastruktur..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	01.04.2026
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	01.04.2026
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl
Heizenergieverbrauchsker kWh/(·a)	1.845



## Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus in der Gemeinde Saal besticht durch sein großzügiges Raumangebot und die ruhige Lage unweit des Boddens.

- ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen (EG ca. 89 m<sup>2</sup>, DG ca. 40 m<sup>2</sup>)
- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- separate Küche mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss (ca. 21 m<sup>2</sup> und ca. 17 m<sup>2</sup>)
- 2 Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster
- Abstellraum
- Loggia, Terrasse und Garten
- großzügiges Grundstück mit ca. 826 m<sup>2</sup>
- 2 Außenstellplätze
- zuletzt 2021 modernisiert
- derzeit vermietet (Kaltmiete 928,80 €/Monat).



## Sonstiges

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Für den/die Käufer:in wird eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den beurkundeten Kaufpreis fällig. Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

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..



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Esszimmer / Küche



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Kinderzimmer OG



Flur OG



Schlafzimmer OG

## Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Frankendamm 69  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 - 666 18 40  
[burkhardt@mv-ic.de](mailto:burkhardt@mv-ic.de)