

# Exposé

## Einfamilienhaus in Poseritz

**Schönes kernsaniertes Haus auf Rügen mit PV,  
bezugsfertig**



Objekt-Nr. **OM-353654**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Hermann Herlinghaus

18574 Poseritz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das dreistöckige Einfamilienhaus wurde 2020-23 saniert und ist mit dreifach verglasten Fenstern, einer PV Anlage (2024) und einer effizienten Gasheizung ausgestattet. Das Haus hat 7 Zimmer, eine neuwertige Einbauküche mit Kochinsel, klassisches Fischgräten-Eichenparkett, eine große sonnige Veranda, einen Carport und zwei weitere Stellplätze für Fahrzeuge.

Es gibt einen Aufzug vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss, so dass das Haus teilweise barrierefrei ist.

Im unteren Geschoss liegen zwei Zimmer, die als Gästewohnung mit Küche, Gästetoilette und Dusche genutzt werden können, eine geräumige Waschküche und weitere Abstellräume.

Das erste Obergeschoss ist das Hauptgeschoss. Dort liegen die großzügige Küche, das Esszimmer und das Wohnzimmer, beide mit bodentiefen Türen auf die schöne, große Terrasse hinaus. An der Vorderseite des Hauses befindet sich eine gemütliche Loggia mit Blick auf die Schafswaide. Dazu kommt ein luxuriöses Badezimmer mit Fußbodenheizung, bodengleicher Dusche mit Blick in den Garten.

Im zweiten Obergeschoss/Dachgeschoss liegt das schöne, große und anheimelnde Schlafzimmer. Dazu kommt ein kleines Zimmer und ein weiteres wunderschönes, luxuriöses Badezimmer.

Darüber gibt es einen geräumigen und gepflegten Speicherraum als weiteren Abstellraum (2024 ausgebauter Dachboden).

Das Grundstück liegt in einer Spielstraße nahe der Dorfkirche mit einer sehr netten und hilfsbereiten Nachbarschaft aus Einheimischen und Zugezogenen. Von jedem Fenster blickt man ins Grüne, auf Weiden, Bäume, Schafe, Pferde, manchmal Kraniche, Rehe, Milane und andere Tiere. Das große Grundstück ist komplett eingezäunt, und eignet sich auch gut für Hundehalter. An der Zufahrt des Carports befindet sich ein elektrisches Tor. Vor dem Haus und auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier Parkplätze.

## Ausstattung

Hochwertig. Lift. Photovoltaik-Anlage mit Speicher 10 KW und Wallbox.

Wasserentkalkungsanlage.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Dorf Poseritz liegt 14 Minuten Autofahrt von Stralsund entfernt. Es gibt zwei schöne Cafés, vor allem die bekannte Molkerei mit Restaurant und Verkaufsladen. Im modernen Dorfhaus werden sportliche, kulturelle und andere Aktivitäten angeboten. Einkaufen lässt sich gut im jeweils 7 km entfernten Garz oder in Samtens; Bio-Gemüsegiertnereien befinden sich in Poseritz und Garz, der nächste Boddenstrand liegt in Fahrradnähe in Gustow (5 km), die nächste Slipanlage für Bootsausflüge liegt in Puddemin, etwa 5 km Fahrtweg, das nächste Fitnessstudio mit Schwimmbad, Tennis und Kletterhalle im 7 Minuten entfernten Samtens. Darüber hinaus bietet die Umgebung viele Stallplätze für Pferde.

Kulturelle Angebote gibt es nicht nur umfassend in Stralsund sondern auch in der Nähe von Poseritz: Programm kino in Frankenthal (3 Km), klassische Konzerte in der Swantower Kirche (4 Km) und im wunderbaren Theater von Putbus.

Dieser südöstliche Teil von Rügen bietet viele Möglichkeiten mit Biohöfen, Veranstaltungsorten und Naturschauplätzen. Die gesamte Gegend ist natürlich unter Anglern und Seglern beliebt.

In und um Poseritz gibt es wunderschöne Spazierwege, Radwege, Vogelparadiese an den Boddengewässern, Kranichwanderplätze im Frühjahr und Herbst, Grünzonen, in denen sich Rehe und Hirsche tummeln.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus von Straße aus mit PV

# Exposé - Galerie



Haus von Garten aus



Hausansicht / Seite

# Exposé - Galerie



Carport



Offenes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer



Offenes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick von Wohnzimmer in Küche



Blick Küche ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Blick in Arbeitszimmer



Blick von Büro in Küche

# Exposé - Galerie



Loggia Hauptgeschoss



Loggia Hauptgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Hauptgeschoss



Bad Hauptgeschoss

# Exposé - Galerie



Grosse Terrasse über Carport



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Gäste1 oder Kinderzimmer



Gäste1 mit Küchezeile

# Exposé - Galerie



Gäste1 / Kinderzimmer



Gästezimmer2 / Büro

# Exposé - Galerie



Lift Erdgeschoss zu Hauptgesch



Blick von Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Wiesen



Blick von Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Terrasse mit Reh



Blick auf kleine Schafweide

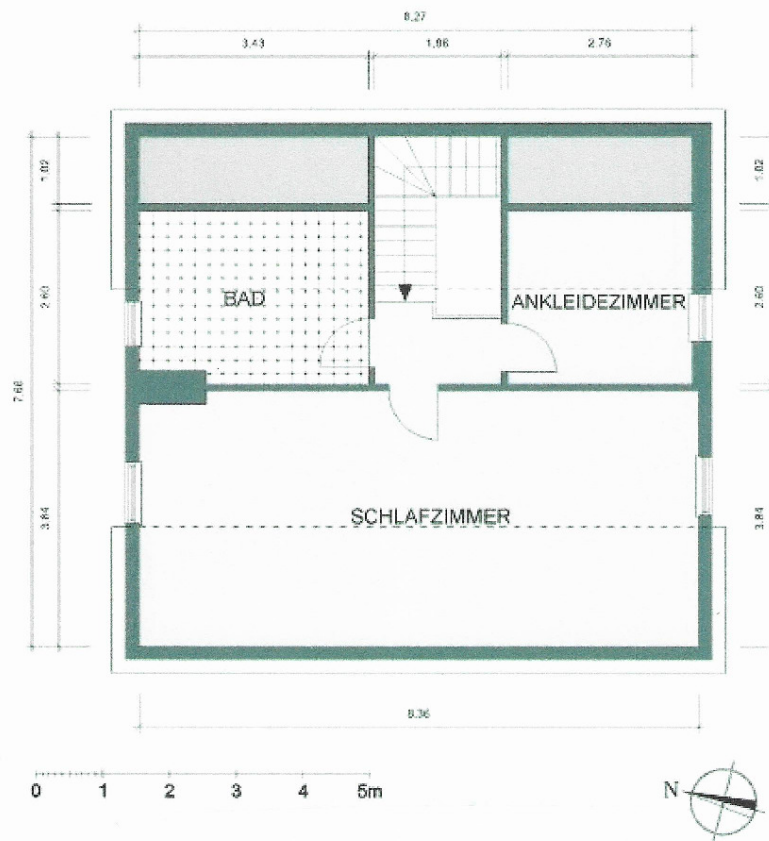
# Exposé - Galerie



Blick auf kleine Schafweide

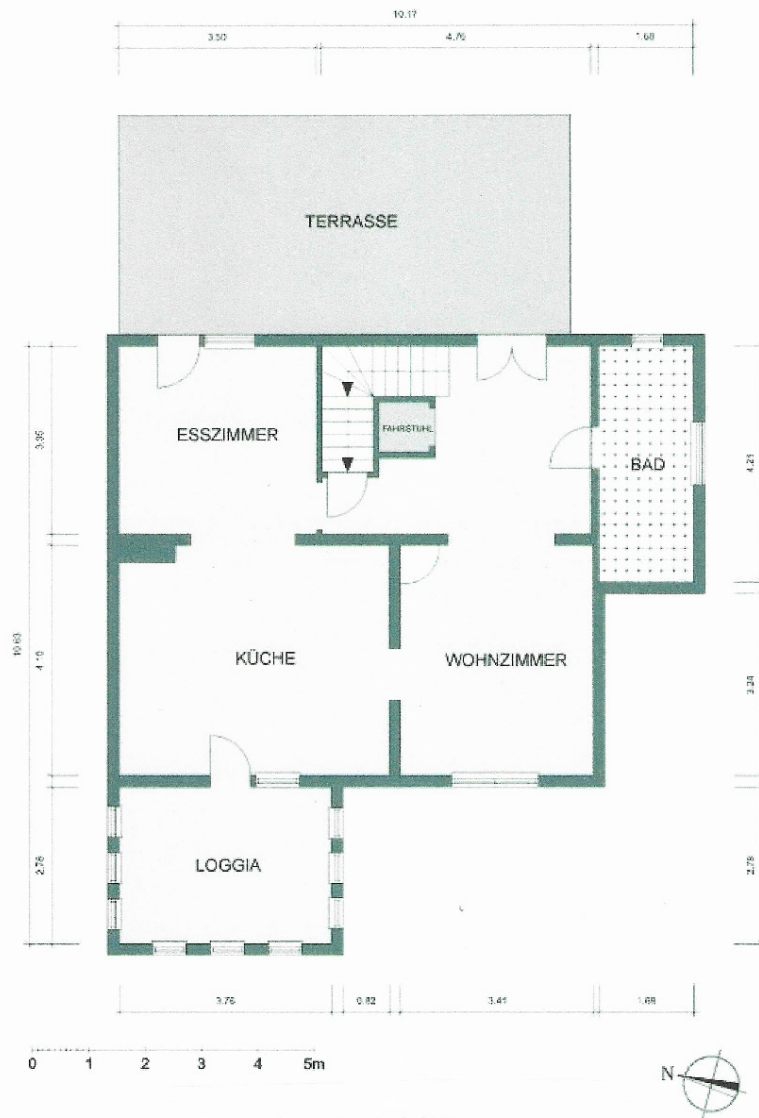
# Exposé - Grundrisse

Grundriss zum Dachgeschoss mit Maßen



# Exposé - Grundrisse

Grundriss zum Erdgeschoss mit Maßen



# Exposé - Grundrisse

Grundriss zum Souterrain mit Maßen



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

