

Exposé

Einfamilienhaus in Poseritz

Schönes, solide saniertes und bezugsfertiges Haus auf Rügen mit Photovoltaik



Objekt-Nr. **OM-353654**

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

18574 Poseritz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	75,00 m ²	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 5 Zimmer, eine neuwertige Einbauküche mit Kochinsel, klassisches Fischgräten-Eichenparkett, eine riesige sonnige Veranda, einen Carport und mehrere weitere Stellplätze für Fahrzeuge. Halter von Elektroautos finden an der Vorderseite des Hauses eine Wallbox.

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 eine wenig befahrene Spielstrasse. 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 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

Idyllische Lage, ein Paradies für Angler, Bootsliebhaber und Naturfreunde, wenige Fahrradminuten vom Bodden entfernt.

Vom Dorf Poseritz erreicht man in 14 Minuten Autofahrt Stralsund. 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-Gemüsegeärtnereien 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, die nächsten Marinas für Segler befinden sich in Gustow und Lauterbach.

Ein Fitnessstudio mit Schwimmbad, Tennis und Kletterhalle finden Sie 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: Programmkinos 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 Naturschauplätzen, Biohöfen und Veranstaltungsorten.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Haus von Garten aus



Hausansicht / Seite

Exposé - Galerie



Haus von Straße aus mit PV



Carport

Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer



Offenes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer



Blick von Wohnzimmer in Küche

Exposé - Galerie



Blick Küche ins Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Blick in Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Blick von Büro in Küche



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



Lift Erdgeschoss zu Hauptgesch

Exposé - Galerie



Garten mit Wiesen



Blick von Terrasse

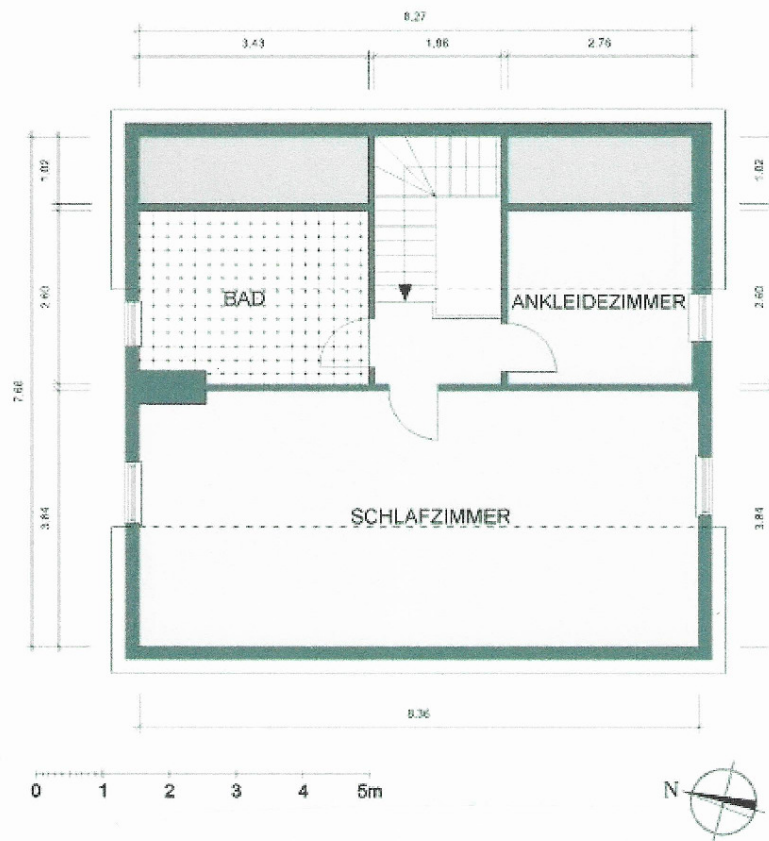
Exposé - Galerie



Blick vom Terrasse mit Reh

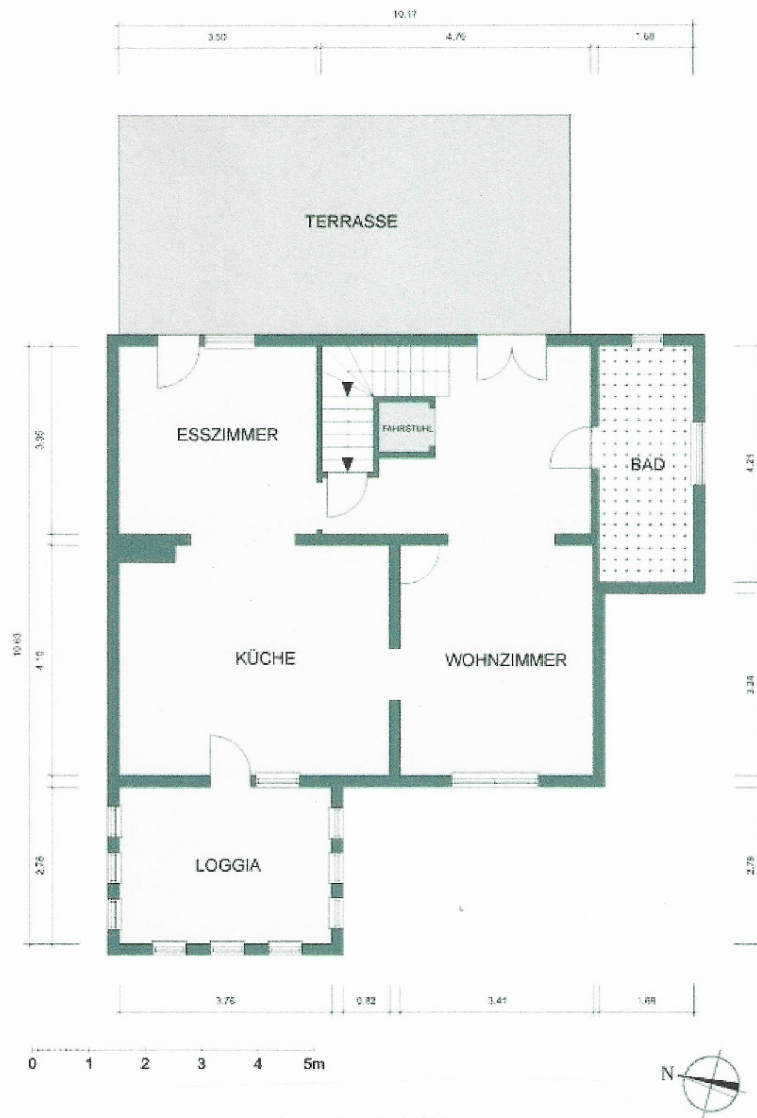
Exposé - Grundrisse

Grundriss zum Dachgeschoss mit Maßen



Exposé - Grundrisse

Grundriss zum Erdgeschoss mit Maßen



Exposé - Grundrisse

Grundriss zum Souterrain mit Maßen



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

