

Exposé

Landhaus in Dändorf

Kapitänshaus in Ostseenähe mit Baulandoption



Objekt-Nr. OM-392041

Landhaus

Verkauf: **690.000 €**

18347 Dändorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1856	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	1.450,00 m²	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist als Einfamilienhaus aufgebaut, verfügt, wie bei Kapitänshäusern üblich, im Erdgeschoss über eine Raumhöhe von ca. 2,70 mtr, wobei einige Decken im Zuge der letzten großen Renovierung 1997/98 um ca. 10 cm abgehängt wurden.

Die Außenwände bestehen aus einem 36 cm starken einschaligen Klinkermauerwerk, die Innenwände teilweise aus Fachwerk, dass mit Lehmsteinen oder mit Lehm ausgefacht ist. Im Erdgeschoss sind in der Diele und in der Westhälfte des Hauses noch die alten Holzdielenböden erhalten, in der Osthälfte (Schlaf- und Arbeitszimmer) wurde ein Betonfußboden mit Estrich eingebracht, der mit Korkparkett belegt ist. Das Erdgeschoss beinhaltet weiter ein Fernsehzimmer, ein kleines Musikzimmer, die Küche, ein Duschbad, eine Speisekammer sowie ein 25 qm großes Esszimmer, dass offen mit der Küche verbunden ist.

Ins Obergeschoss führt die originale alte Holztreppe, die von diversen alten Farbschichten befreit wurde.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Zimmer, eine kleine Gästeschlafkammer, eine Sauna und ein geräumiges Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken sowie einem großen Fenster in einer Dachgaube.

Ausstattung

Nebengebäude sind eine Garage mit Elektrorolltor, eine kleine Werkstatt, ein Bienenraum zum Honig schleudern, eine überdachte Veranda, ein Fahrrad und Geräteschuppen, ein Carport sowie ein großes überdachtes Holzlager.

Weitere Fakten zu diesem Haus:

- Auf dem Hof ist ein Brunnen, der ergiebig Wasser für die Gartenbewässerung spendet
- Die Wohnfläche insgesamt beträgt ca. 200 qm
- Die Dachsanierung erfolgte noch unter dem Vorbesitzer, dabei wurde das Strohdach entfernt und durch ein Dach mit Betonsteinen ersetzt (ca 1992).
- Die Heizungs- und Wasserinstallation wurde 1997 komplett erneuert, die Heizungsthermostate in 2024 nochmal erneuert.
- Die Haustür wurde 2005 erneuert und in 2025 vom Maler neu lackiert.
- Die aktuelle Brennwerttherme wurde 2019 eingebaut
- Die Elektrik wurde 1997 ebenfalls erneuert und im Zuge des Einbaus der Photovoltaikanlage auf dem Garagendach 2022 erweitert bzw. angepasst. Die Anlage liefert 7,8 KW peak und bringt im Jahr zwischen 6500 und 7000 Kwh Strom.
- Die Wallbox hängt in der Garage, im Carport besteht ein Starkstromanschluss, so dass auch dort mit 16 Ah ein Auto geladen werden kann.
- Die Fenster im OG wurden 1997 die im EG 2011 erneuert. Die großen 1,80 mtr hohen Fenster des EG wurden in Lerche gebaut und mehrfach lackiert. Die Wasserpässe wurden in 2025 erstmals vom Maler nachlackiert.
- 2002 wurde im Garten ein Lehmbackofen in Eigenleistung erstellt, mit dem herrlich Brot aber auch andere Spezialitäten gebacken werden können.
- 2006 wurde im Fernseh-/Wohnzimmer ein Heizkamin mit Nachheizregister mit einer Gesamtleistung von 16 KW vom Ofensetzer eingebaut.
- 2012 wurde dass Esszimmer an die Küche angebaut, 2017 wurde in diesen Anbau ein Grundofen vom Ofensetzer eingebaut. Beide Öfen wurden regelmäßig gewartet und sind vom Schornsteinfeger abgenommen.

-Die Terrasse (in Holz, sibirische Lerche) mit einer schönen Klinkermauer zum Nachbargrundstück wurden 2013 fertiggestellt

-2014 folgte der Bau eines Gewächs-/Tomatenhauses, dass 2025 eine neue Dacheindeckung bekam.

-Das Carport ist aus dem Jahr 2018 und hat eine Durchfahrtshöhe von ca. 2,60 mtr, da hinter dem Carport früher ein 20er Jollenkreuzer seinen Winterliegeplatz hatte.

-Glasfaseranschluss besteht seit 2025

-Last but not least lässt der großzügige und mit viel Liebe zum Detail angelegte Garten das Herz eines jeden Gartenfreundes höher schlagen. Im kleinen Teich haben sich Frösche und Molche angesiedelt. Das Obst aus dem Garten reicht für das halbe Dorf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Alles in allem verfügt dieses Haus somit über eine Menge Extras und befindet sich in der Substanz in einem guten gepflegten Zustand. Natürlich haben wir zu viert auch fast 30 Jahre darin gelebt, so dass nun wieder Renovierungsarbeiten anstehen, die wir aber gerne dem zukünftigen Besitzer überlassen wollen.

Wir verkaufen das Haus, weil die Kinder nunmehr aus dem Haus sind und voraussichtlich nicht mehr nach Dändorf zurückkehren.

Der Garten mit über 1300 qm und das Haus mit 200 qm Wohnfläche sind für uns mittlerweile viel zu groß, so dass wir uns verkleinern wollen.

Der Energiebedarfsausweis spiegelt in keiner Weise den tatsächlichen Energiebedarf wieder, der weit unter der errechneten Angabe liegt. Wir legen Interessenten gerne unsere Energiekostenrechnungen der letzten Jahre offen.

Zur Baulandoption: In Verbindung mit ca. 250 qm des Nachbargrundstücks lässt sich der hintere Teil unseres Grundstücks zu einem schönen Baugrundstück von ca. 700-800 qm verbinden. Die Erschließung wäre über die an das Nachbargrundstück angrenzende Straße "Neue Reihe" grundsätzlich möglich. Die Nachbarin ist an einer entsprechenden Veräußerung interessiert, eine entsprechender Bauvorentscheid wurde beantragt.

Wir verkaufen unser Haus ausschließlich privat, Makleranfragen sind somit zwecklos und werden auch nicht beantwortet.

Lage

Dändorf ist ein Ortsteil des Ostseebades Dierhagen. Das Haus steht ca. 300 mtr vom Boddenhafen Dändorf entfernt, die Ostsee ist mit dem Fahrrad oder mit dem Auto in etwa 4 km zu erreichen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	224,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haustür

Exposé - Galerie



Aus Südwest



Nordansicht mit Anbau

Exposé - Galerie



Garten aus der Gaube Bad oben



Gewächshaus

Exposé - Galerie



Garten mit Lehmbackofen



Garten mit Anbau



Musikzimmer

Exposé - Galerie



Veranda



Der Lehmbackofen

Exposé - Galerie



Teich und Terasse



Anbau und Terasse

Exposé - Galerie



Grundofen im Anbau



Küche, Anbau im Hintergrund

Exposé - Galerie



Bad EG



Anbau nach Westen



Anbau nach Osten

Exposé - Galerie



Carport



Garage, Eingang zum Hof

Exposé - Galerie



Brunnen, Tür zur Garage



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Exposé - Galerie

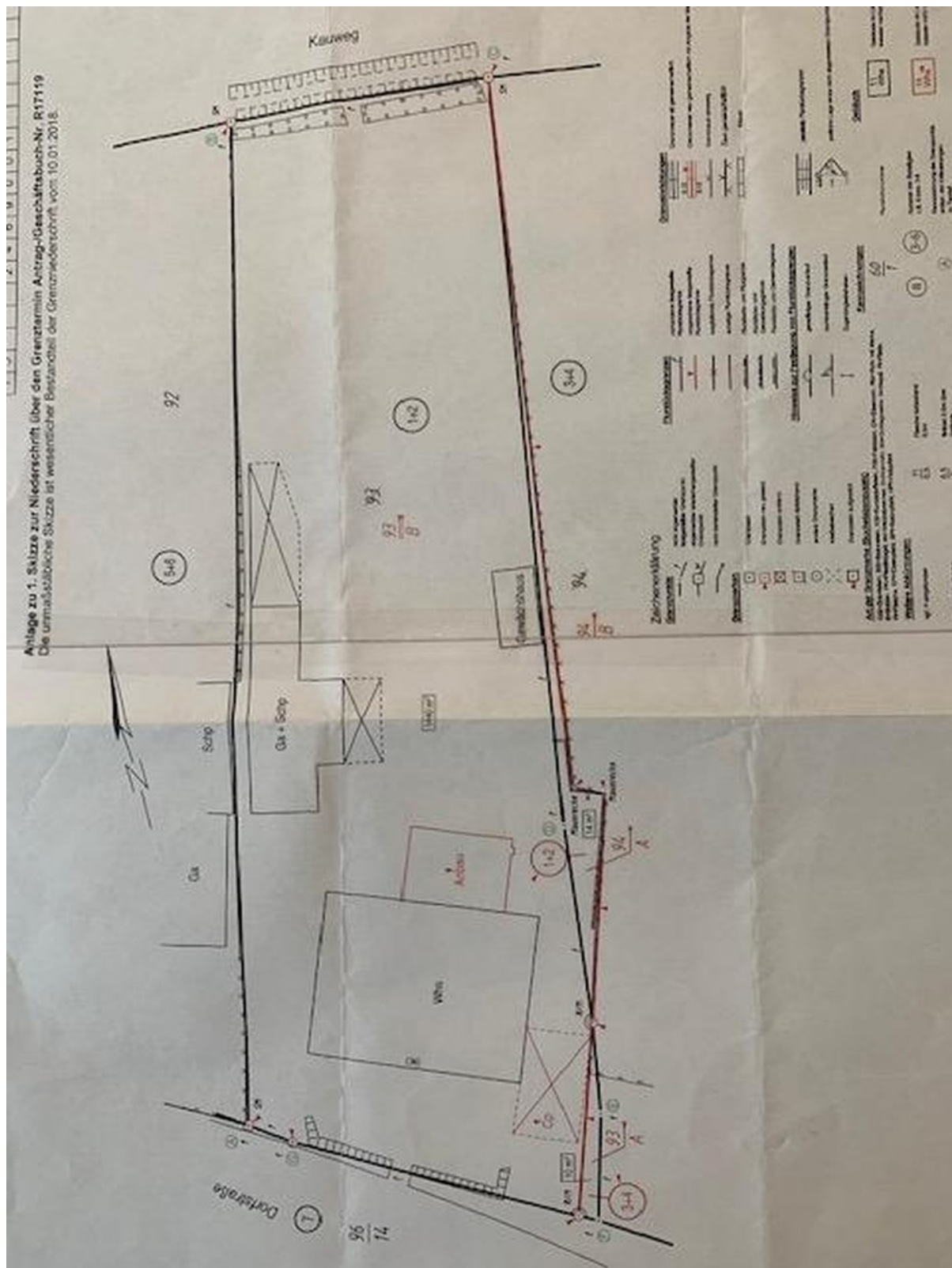


Die Photovoltaikanlage



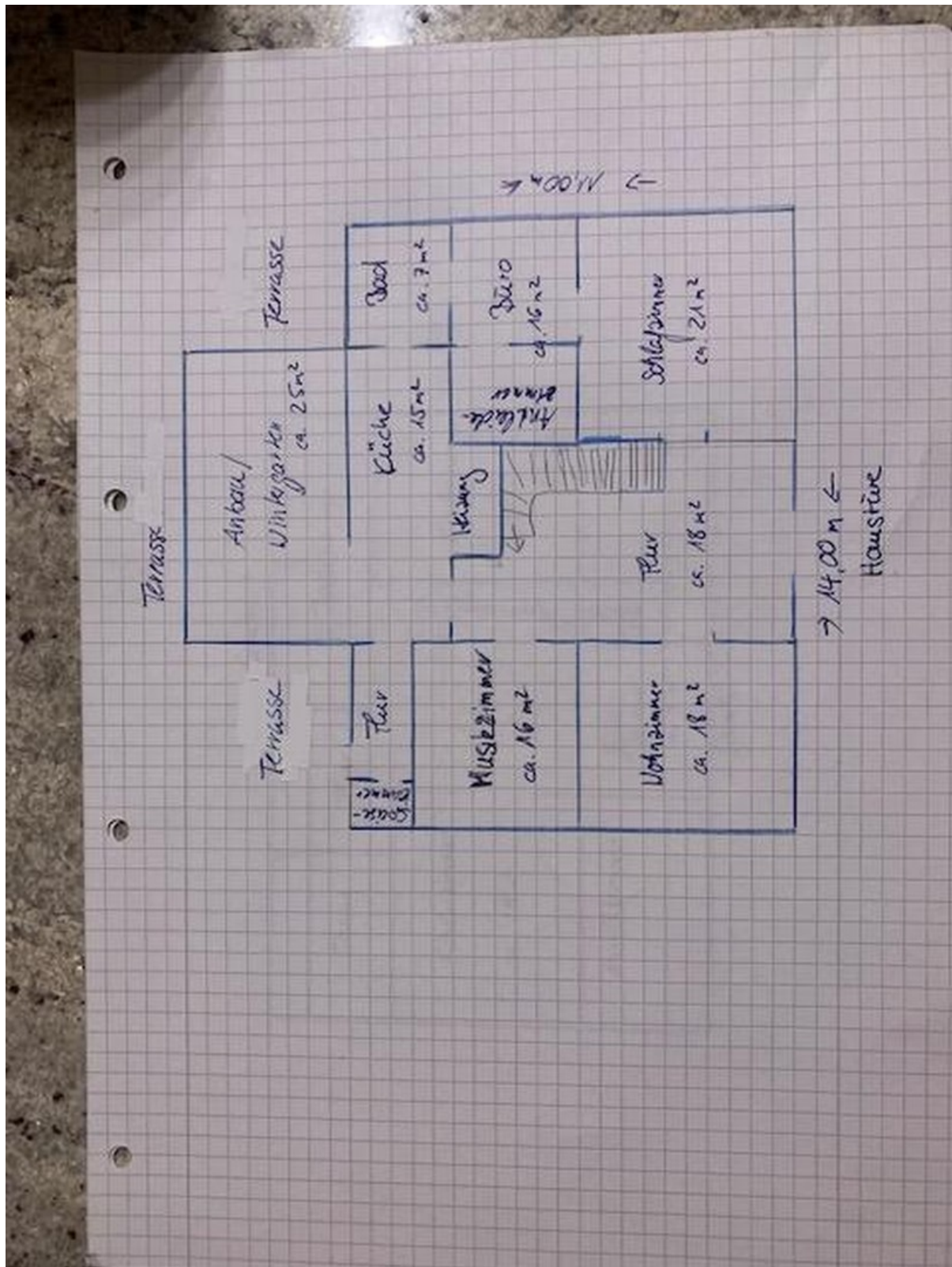
Heizkamin im WZ

Exposé - Grundrisse



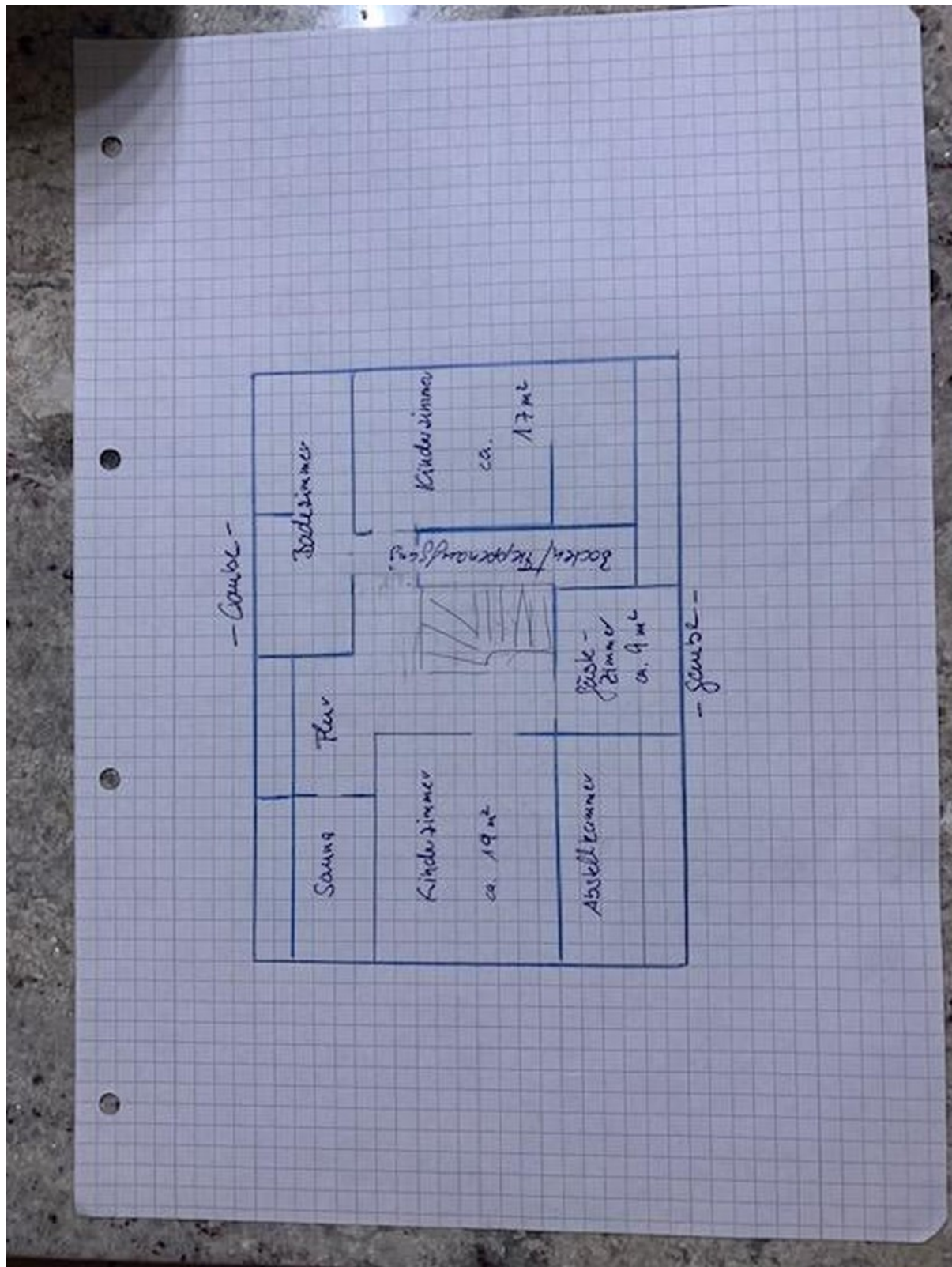
Lageplan und Grundstück

Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze EG

Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze OG