

# Exposé

## Ferienhaus in Loddin

### Provisionsfrei: Reetdach-Ferienhaus „Loddinperle“ in Loddin/Usedom – Sauna, A+, Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-426110

**Ferienhaus**

Verkauf: **725.000 €**

Nauteweg 4  
17459 Loddin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	621,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht das hochwertige, reetgedeckte Ferienhaus „Loddinperle“ (Hälfte eines Doppelhaus) in 17459 Loddin, Nauteweg 4 auf der Insel Usedom. Das Haus wurde 2021 fertiggestellt und verbindet moderne Haustechnik mit klassischer Reetdach-Architektur – ideal als exklusive Ferienimmobilie.

Die Nutzfläche gemäß Plänen beträgt ca. 135,14 m<sup>2</sup> (EG ca. 74,09 m<sup>2</sup> + DG ca. 61,05 m<sup>2</sup>). Das Gebäude ist massiv errichtet, umfasst Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, ist nicht unterkellert und wird bezugsfertig verkauft.

Das Haus war immer ein Nichtraucherhaus und trägt eine 5-DTV-Sterne-Klassifizierung – ein starkes Qualitätsmerkmal für anspruchsvolle Eigennutzer und Feriengäste.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes Wohn-/Koch-/Esskonzept mit direktem Zugang zur Terrasse und großem Garten inklusive eigenem Kiefernwäldchen. Im Dachgeschoss befindet sich u. a. der Wellnessbereich mit integrierter Sauna – ein Highlight, das die Immobilie auch im Saisonrandbereich attraktiv macht.

Das Ferienhaus liegt in einer einheitlich gestalteten Ferienhausanlage. Auf dem Grundstück sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen, zudem eine von der Küche begehbare Terrasse.

Grundstücksbestandteile: Flurstück 10471 (243 m<sup>2</sup>) und Flurstück 10482 (378 m<sup>2</sup>) sowie 1/9 Miteigentumsanteil an der Privatstraße (Flurstück 10483).

Besichtigungen: Wir bündeln Besichtigungen in der 2. Aprilhälfte. Bitte senden Sie eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten und Ihrem bevorzugten Zeitfenster – wir melden uns mit Terminvorschlägen.

## Ausstattung

**Bauweise & Dach:** Massive Bauart (EG + ausgebautes DG), ohne Keller. Reetgedecktes Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion (zweischaliger Aufbau mit Luftschicht); Dachentwässerung/Versickerung gemäß Planung.

**Fassade & Außenhülle:** Außenwände aus Porenbetonmauerwerk, innen Kalkzementputz (Q2); Fassade mit Dünnputz/Silikonharz-Oberputz (Sto o. glw.) und architektonisch gestalteten Bereichen, teilweise Außenbekleidung aus 3-Schichtplatten (sibirische Lärche, gebürstet/lasierend). Haustrennwand zweischalig (Kalksandstein) mit entkoppelter Trennfuge aus Mineralfaser-Dämmplatten (Schallschutzkonzept).

**Fenster & Türen:** Hochwertige Kunststofffenster (Schüco o. glw.) mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6). Im EG Beschlagteile mit Einbruchhemmung WK1 (u. a. Pilzköpfe; WK bezieht sich auf Beschlagteile), Fensterfalzlüfter (Schüco VentoAir o. glw.). Barrierearme Terrassenanbindung über entsprechende Türschwelle. Hauseingangelement dreiteilig mit 3-fach-Verglasung, 3-fach-Verriegelung, Edelstahlgarnitur (Hoppe o. glw.).

**Heizung/Technik:** Luft-Wasser-Wärmepumpe (Buderus WPLS o. glw.) zur Wärme- und Warmwasserbereitung, Kombispeicher (BPU 400 o. glw.), monoenergetischer Betrieb mit elektrischer Reserve. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung als Heizestrich mit Einzelraumregelung (außer Hausanschlussraum). Sehr gute Energiekennwerte: Endenergiebedarf 27,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Effizienzklasse A+, Energieträger Geothermie/Umweltwärme.

**Wellness & Bad:** Eingebaute Sauna; bodengleiche Duschen mit Rinneneinlauf (TECE Designrost Basic Edelstahl o. glw.) und Echtglas-Duschabtrennungen (ESG, ca. 2,10 m). Sanitärobjekte u. a. VIGOUR derby o. glw., Vorwand-Spülkasten mit Spartaste. Handtuchheizkörper (Leiterform) in Bad/Wellness.

**Innenausbau:** Filigrandecken/Deckenfugen gespachtelt/geschliffen; Wände auf Malervlies, helle/weiße Anstriche. Fliesen-/Belagskonzept nach Bemusterung; in Schlaf-/Relaxbereichen Design-PVC „Purline“ (Wineo 1000, wood-Kollektion o. glw.) mit weißen Sockelleisten. Innentüren glatt, gefälzt, EPC-Lack Reinweiß; Drückergarnituren Edelstahl. Offene Massivholztreppe (Eiche, stabverleimt) mit Geländer im Relaxbereich.

Elektro/Anschlüsse: Ausführung nach VDE; Zähler/Hausanschluss im HWR; FI/LS, Rauchwarnmelder gemäß LBauO; separate Stromkreise u. a. für Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine. SAT-Anlage; Datenanschlussdose vorgesehen.

Außenanlagen: Ca. 12 m<sup>2</sup> Terrasse mit Bangkirai-Holzdielen inkl. Drainrost im Türanschluss; Zuwegungen Arenapflaster anthrazit mit integriertem Schuhabstreifer; Stellplätze mit Kieselfüllung auf Gitterwaben-Unterbau; Traufbereiche mit Grobkieseln; Begrünung/Rasenansaat und Bepflanzungen (z. B. Wildrosen/Gräser/Kiefern). Frostsicherer Außenwasseranschluss.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf von privat ohne Makler. Möblierter Verkauf möglich.

## Lage

Mitten in der herrlichen Naturlandschaft der Insel Usedom liegt das Ferienhaus im kleinen historischen Fischerort Loddin zwischen Achterwasser (400 m) und dem weitläufigen Sandstrand vor der Ostsee in Kölpinsee (2 km). Loddin als Teil des Bernsteinbads Kölpinsee ist der ideale Ausgangspunkt für Badeurlaub, Wanderungen und Ausflüge mit dem Fahrrad und verfügt über alles, was Sie für die perfekten Ferien brauchen: Supermarkt, Bäckerei, Ärzte, Kurklinik, Bahnhof, Bushaltestelle, Restaurants, Boots- und Fahrradverleih, Tourist-Information und vieles mehr. Mit dem Auto oder der Bäderbahn UBB sind Sie schnell und bequem in den berühmten Kaiserbädern Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin.

Die Bernsteintherme, der Baumwipfelpfad Heringsdorf, Karls Erdbeerhof sowie der Kletterwald in Ückeritz und der Golfplatz Balmer See sind weitere nahegelegene Ausflugsziele der Insel.

Wenn Sie sich gerne bekochen lassen, lockt in nur 10 Minuten Entfernung zu Fuß, das bekannte Fischrestaurant "Waterblick" mit hervorragender regionaler Küche, fangfrischem Fisch und einem fantastischen Blick aufs Achterwasser. In "Kikis Bootsverleih", dem wunderschön gelegenen Biergarten in Loddin, können außerdem Bootstouren mit Tret- oder Motorbooten gebucht werden. Empfehlenswert ist auch das „Café Knatter“ im Nachbarort Ückeritz. Für den Gourmetgaumen finden Sie in Heringsdorf übrigens mehrere Sterne- und Fine Dining Restaurants.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



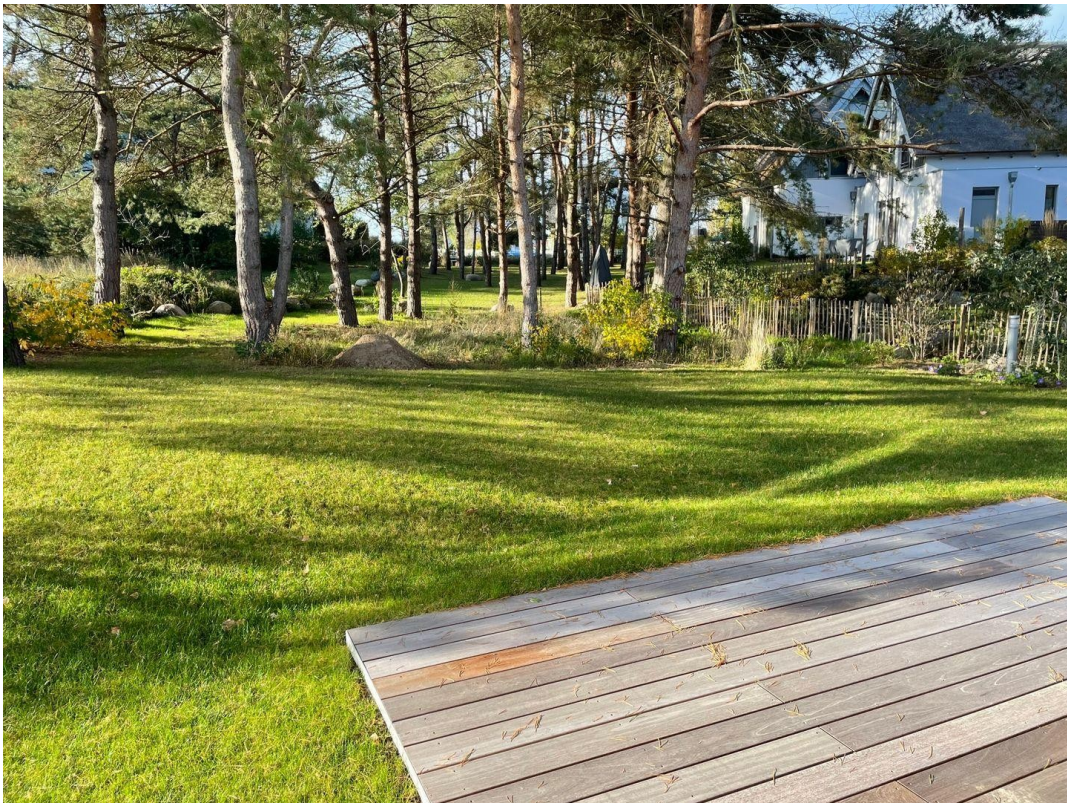
## Exposé - Galerie



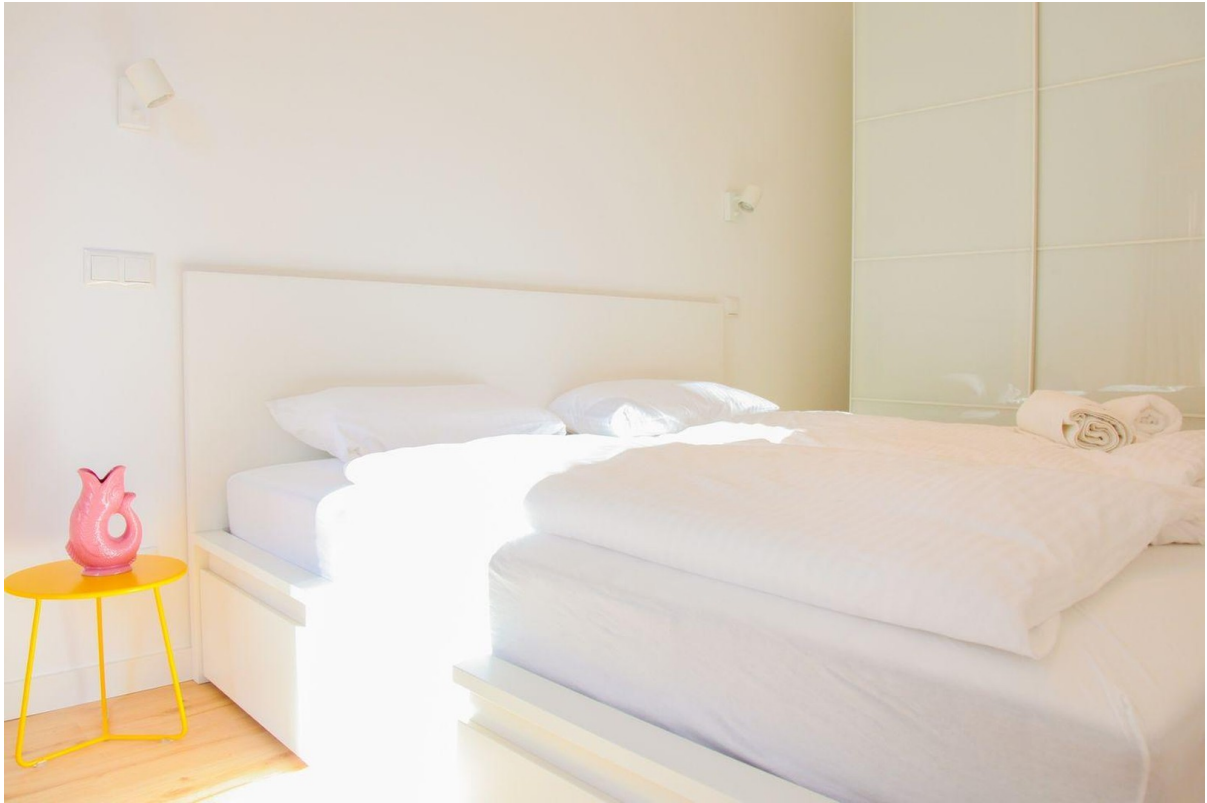
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



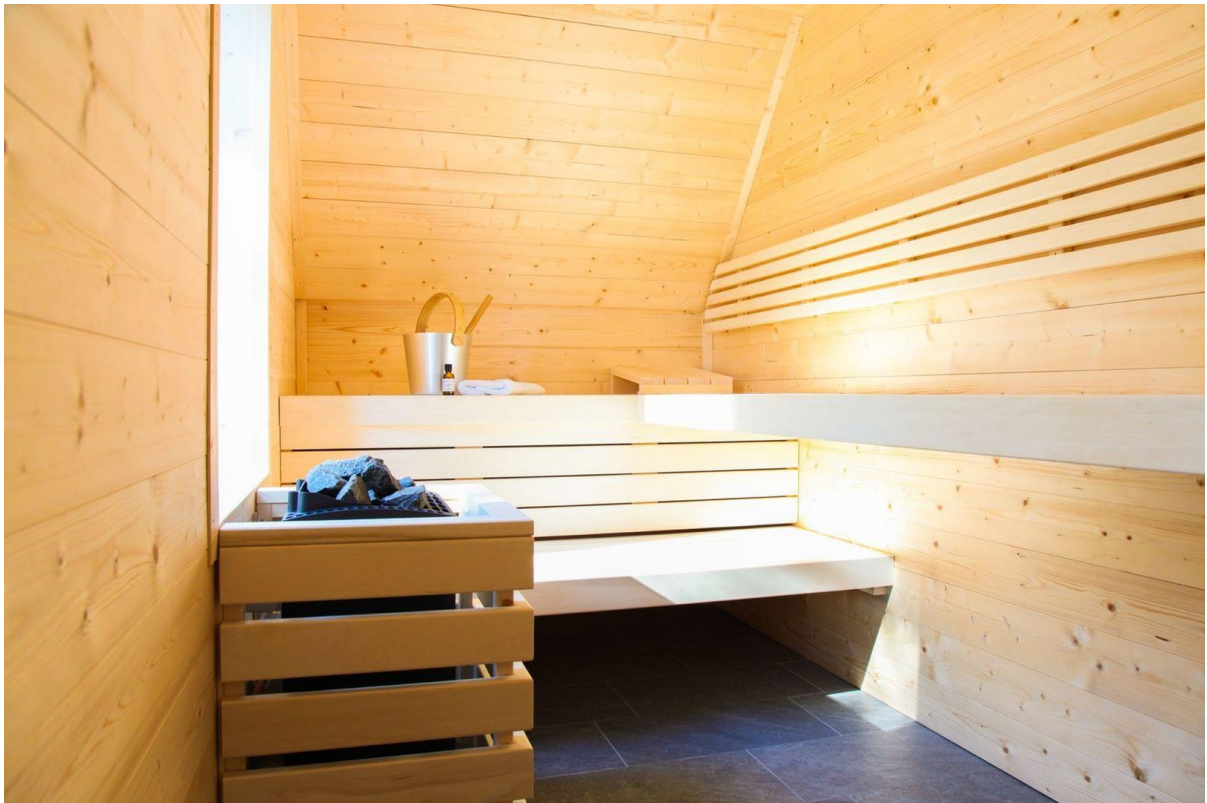
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



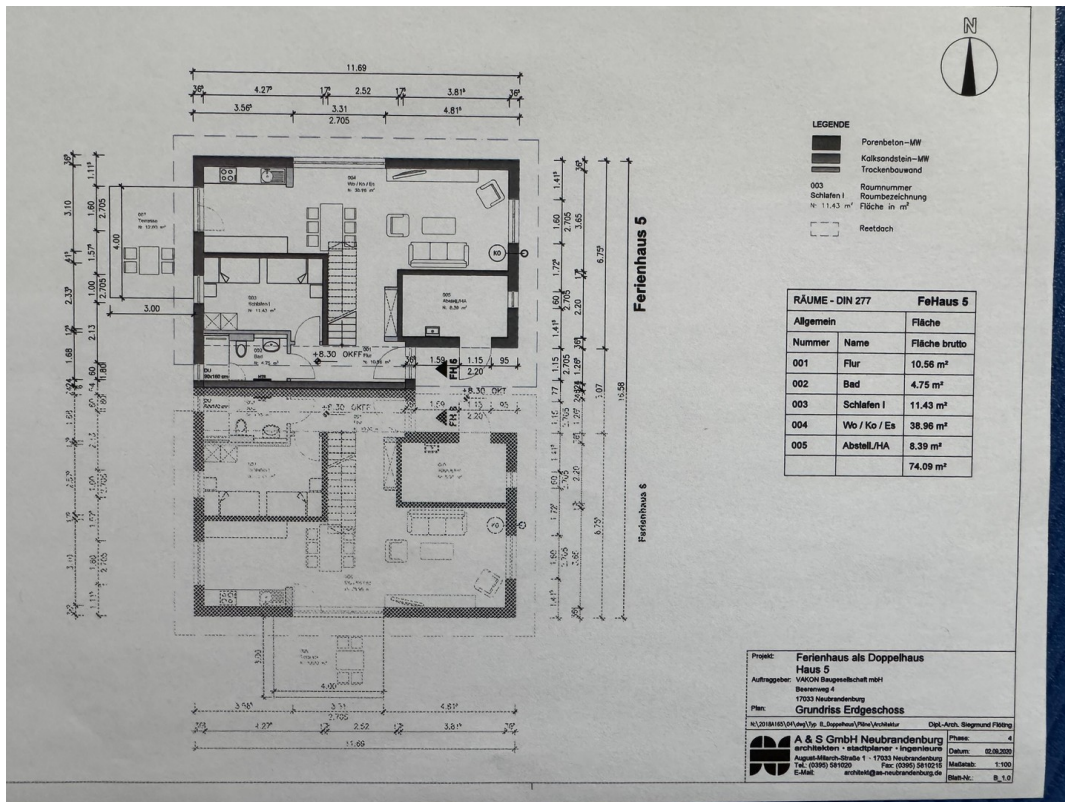
# Exposé - Galerie



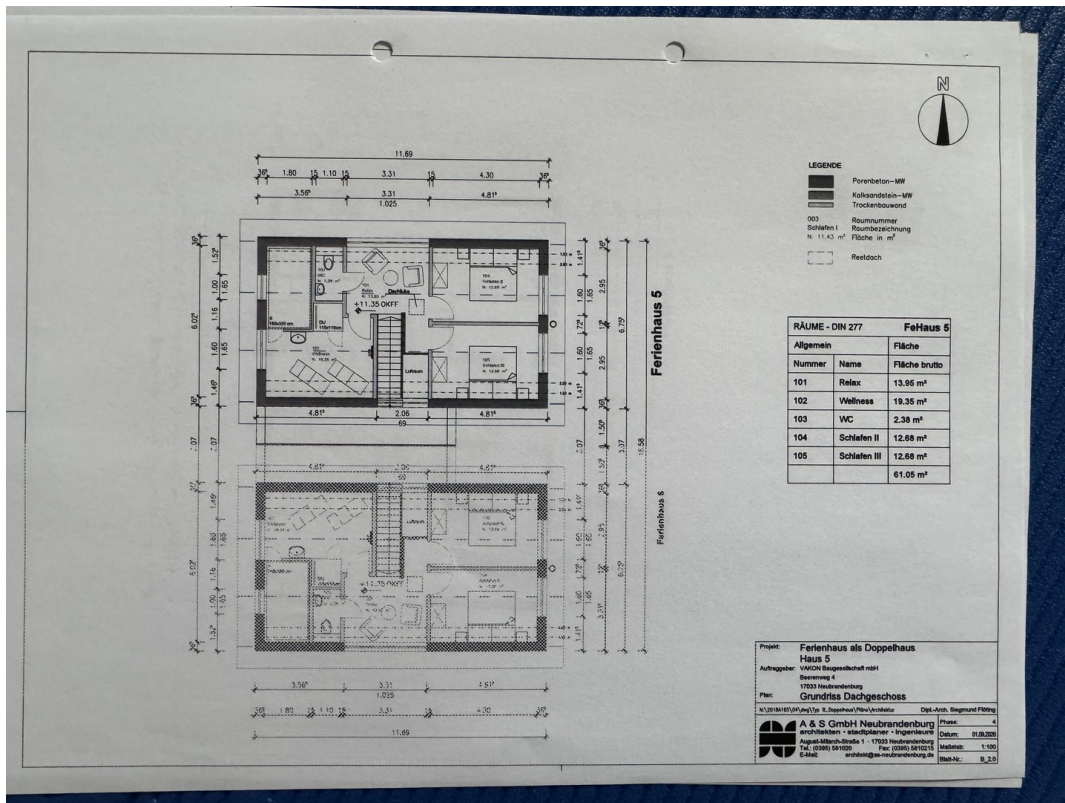
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



EG



OG