

# Exposé

## Wohnung in Garz/Rügen

### Provisionsfreie 2 Zimmer-Wohnung auf Rügen (vollmöbliert)



Objekt-Nr. OM-431119

#### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Benjamin Seiser (Betriebswirt B.A.)

Lange Straße  
18574 Garz/Rügen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1894	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,57 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	3.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	211 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In idyllischer Lage der historischen Stadt Garz auf der wunderschönen Insel Rügen erwartet Sie diese stilvolle modernisierte 2-Zimmer-Immobilie mit besonderem Wohnambiente.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre beeindruckend hohen Decken, die ein außergewöhnliches Raumgefühl schaffen und den hellen Räumen zusätzliche Großzügigkeit verleihen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen, offenen Charakter.

Die moderne Fußbodenheizung garantiert angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit und sorgt für eine gleichmäßige, behagliche Wärme in allen Räumen.

Die moderne, offen gestaltete Wohnküche der Wohnung lädt zu gesellige Abende und entspanntes Kochen ein.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer mit angenehmer Atmosphäre
- ein modernes Badezimmer
- eine offene Wohnküche

Diese Immobilie eignet sich ideal als Hauptwohnsitz, Ferienimmobilie oder attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Urlaubsregionen Deutschlands.

Genießen Sie die Nähe zur Natur, zur Ostsee und die besondere Lebensqualität, die Rügen zu bieten hat – kombiniert mit modernem Wohnkomfort in historischem Umfeld.

## Ausstattung

Die Immobilien wird vollmöbliert angeboten, welche im Verkaufspreis inbegriffen sind.

Zur Wohnung gehört ebenfalls eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, welche sich im EG befindet.

Die Wohnung eignet sich daher Ideal auch zur Ferienvermietung (Genehmigung der Gemeinde liegt vor!).

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Garz/Rügen, der ältesten Stadt der Insel Rügen. Der charmante Ort vereint historische Atmosphäre mit naturnahem Wohnen und bietet eine angenehme, ruhige Wohnqualität fernab des touristischen Trubels.

Garz liegt im südlichen Teil Rügens und ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Boddengewässern. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig erreichen Sie die feinsandigen Ostseestrände sowie beliebte Seebäder in kurzer Fahrzeit.

Im Ort selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Apotheke, Gastronomie sowie eine Grundschule und Kindertagesstätte. Die nächstgrößere Stadt Bergen auf Rügen ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungsangeboten.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Festland als auch weitere Orte der Insel bequem erreichbar. Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und guter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – mit hoher Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Norddeutschlands!

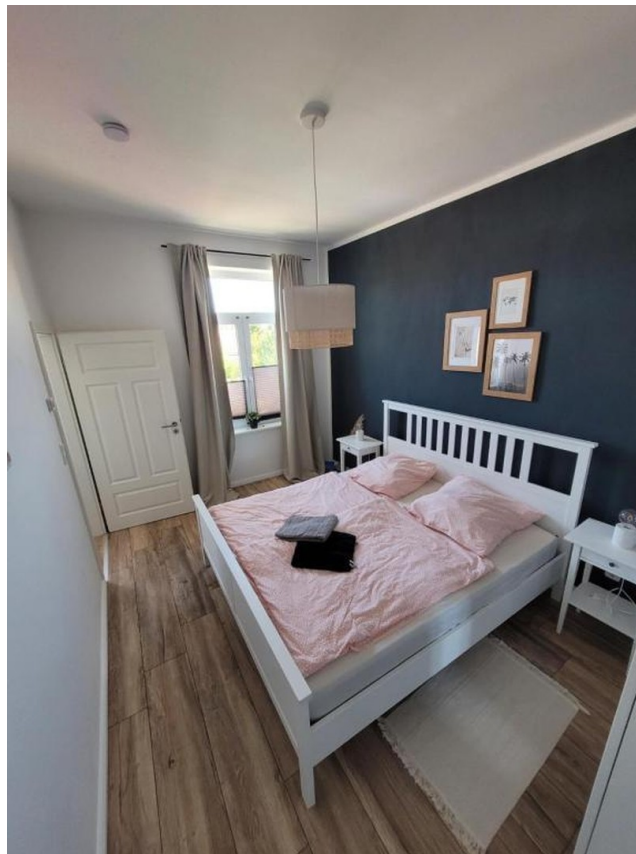
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

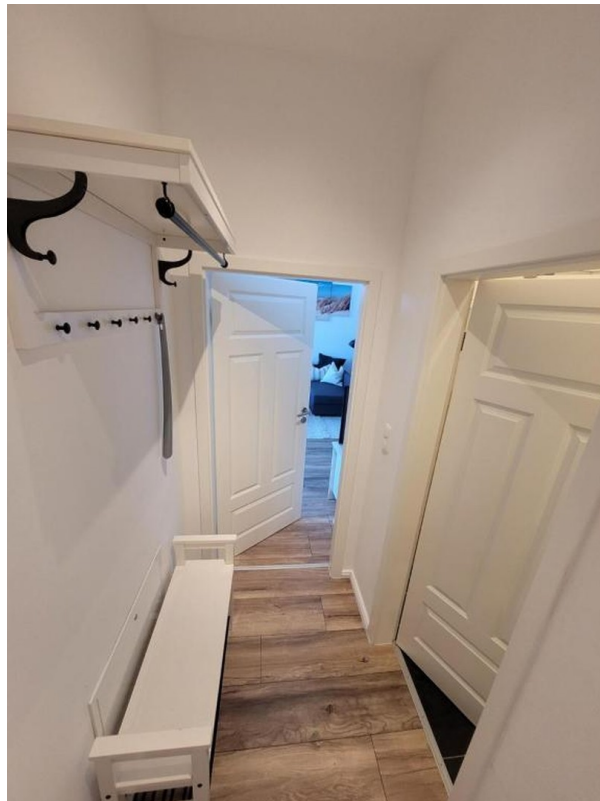


Dusch-Bad

# Exposé - Galerie



Dusch-Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

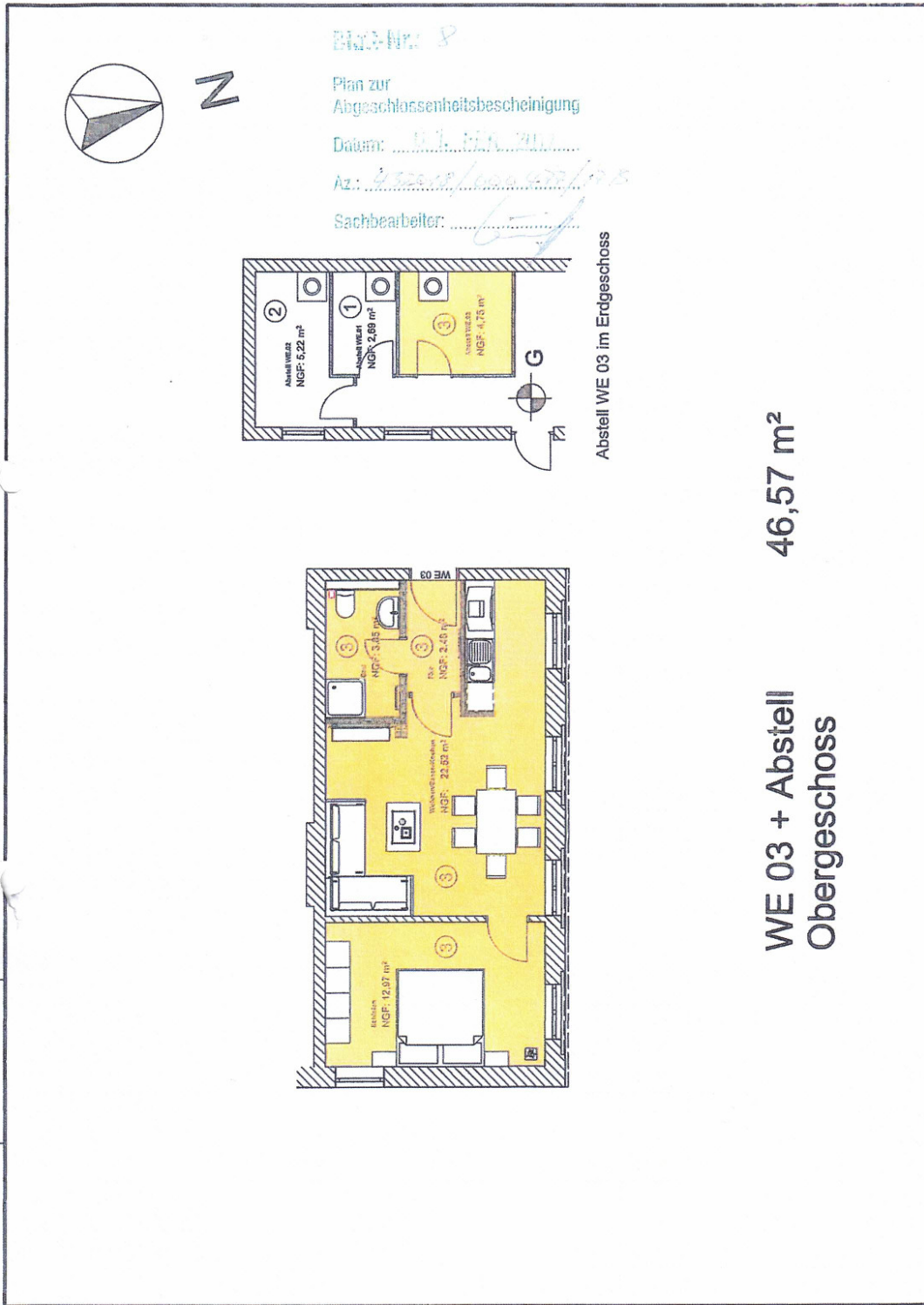


Außenansicht - Gebäude



Außenstellplatz

# Exposé - Grundrisse



-9-