

Exposé

Wohnung in Altefähr

Exklusives Wohnjuwel mit Hafenblick und mit Seeblick auf Stralsund - Rügen



Objekt-Nr. OM-460796

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Jochen Harbrink

18573 Altefähr
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	332 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

✓ Exklusives Wohnjuwel mit Logenplatz-Garantie und Stralsund-Blick

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung im Obergeschoss eines charmanten Bestandsgebäudes im Seebad Altefähr bietet eine seltene Symbiose aus historischer Seele und modernstem Premium-Wohnkomfort. Das absolute Highlight des Objekts ist der atemberaubende Panoramablick über den Strelasund auf die weltberühmte Skyline der UNESCO-Welterbestadt Stralsund und den Hafen von Altefähr. Bisher ausschließlich privat als Zweitwohnsitz genutzt, präsentiert sich die Immobilie in einem makellosen, absolut neuwertigen Zustand.

Durch die hervorragende Lage im Seebad Altefähr, nur ca. vom 200m Südstrand, lassen sich hier in der Hauptsaison attraktive Ferien-Tagespreise von ca. 119 € bis 149 € erzielen.

Diese exklusive Etagenwohnung im Obergeschoss vereint die Seele eines historischen Bestandsgebäudes mit modernstem Wohnkomfort.

Das besondere Highlight:

Die Wohnung wird vollständig möbliert und wird „löffelfertig“ übergeben.

Alles auf einem Blick:

- ✓ Kapitalanlage mit Seeblick und hohen Steuervorteile
- ✓ 3,6% Gebäude-AfA (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG)
- ✓ voll möblierte Innenausstattung aus Bj. 2024, im neuwertig optischen Zustand
- ✓ Exkl. Zi. ETW mit 84m² Wohn- & Nutzfl. mit DG-Terrasse
- ✓ Löffelfertige Übergabe
- ✓ Top-Lage: 200 m zum Südstrand und Hafen
- ✓ Starker Mietmarkt / Nähe Stralsund
- ✓ Flexible Nutzung (FeWo, möblierte Vermietung, Festvermietung)
- ✓ Steuern sparen und in Immobilienvermögen umwandeln?
- ✓ Nachhaltigkeit: Energetische Sanierung auf Effizienzklasse C (88,1 kWh/(m²a),

Photovoltaik (11 kWp) mit Stromspeicher, sowie eine Wärmepumpe u. einer modernen hybride Anlagentechnik.

Ausstattung

✓ Historische Eleganz trifft moderne High-End-Ausstattung in Altefähr.

Zum Verkauf steht eine hochwertig in 2023/2024 modernisierte, vom Eigentümer selbst als Zweitwohnsitz 3 Zimmer-Eigentumswohnung in Altefähr (Baujahr 1890/Aufteilung vor Modernisierung), ist äußerst gepflegt und präsentiert sich in einem neuwertig anmutenden, optischen Zustand und wird im löffelfertigen Zustand übergeben.

Die vollmöblierte Eigentumswohnung besticht durch eine hochwertige Einbauküche sowie einen modernen Elektrokamin integriert mit 55-Zoll-TV-Wand. Die Ausstattung vereint erstklassige Materialqualitäten im Sondereigentum mit einem zukunftsweisenden Konzept für maximale energetische Nachhaltigkeit im gesamten Gebäude.

Die exklusive Ausstattung im Sondereigentum:

- Bodenbelag: High-End „Klick-Vinyl DELUXE“ (Eiche-Isar-Optik) in edlem Holzdielendesign.

Wasserfest, robust, mit integrierter Kork-Trittschalldämmung und lebenslanger

Herstellergarantie im Wohnbereich.

•Design-Bad: STEULER Fliesen-Design (Serie „Belfort“ im Kathedralen-Stil), edle Dornbracht-Armaturen, hochwertige Duschesysteme und zeitlose Badobjekte von Villeroy & Boch.

✓ Zukunftssicher investieren: WEG-beschlossene Modernisierung mit nachhaltiger Haustechnik:

Die Heizungstechnik wird durch den WEG-Beschluss energetisch auf ein hochmodernes, zukunftssicheres Niveau gebracht. Eine hochmoderne Daikin Altherma 4 H Hybrid-Kaskade (R290) sichert in Kombination mit einer 11,5 kWp PV-Anlage und einem 8-11 kWh Stromspeicher minimale Bewirtschaftungskosten. Durch das etablierte Wärme-Contracting trägt der Betreiber das volle Betriebs- und Reparaturisiko der Heizung. Die zentralen Rohrleitungen wurden 2004 umfassend erneuert und 2023/2024 erfolgreich ins System eingebunden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

✓ Eine online Analyse-Beratung bringt Licht ins Dunkel!

In Kooperation mit unseren Alfina-Kompetenzpartnern bieten wir Ihnen Zugang zu 9 attraktiven Assetklassen. Eine exklusive Gelegenheit eine KI-Unterstützte "Off-Market-Plattform" zu entdecken – von steueroptimierten Eigentumswohnungen, Mikroapartments und Denkmalschutz-Immobilien bis hin zu Pflegeimmobilien. – wir liefern Ihnen maßgeschneiderte Sachwerte, die nicht öffentlich am Markt erscheinen, inklusive moderner Lösungen wie Immobilien-ETFs.

✓ Mit wenig Aufwand, den Maximaler Hebel in Ihre Zukunft.

Mit unserer Expertise wandeln Sie Ihre Steuerlast direkt in privates Immobilienvermögen um. Das Prinzip ist einfach: Sie investieren nur wenige 100,- € im Monat – das Finanzamt und Ihr Mieter erledigen den Rest; für den Vermögensaufbau Ihrer Altersvorsorge.

✓ Im Rahmen einer Online-Analyse-Beratung führen wir Ihre Steuerdaten und unsere Projektdaten in den digitalen Westmont-Prüfprozess zusammen. Das Ergebnis ist Ihr persönlich maßgeschneidertes Renditeobjekt für den privaten Vermögensaufbau.

✓ Die Alfina GmbH begleitet Sie bei allen Schritten transparent, kompetent und mit klarem Fokus auf Ihre finanziellen Ziele.

✓ Sind Sie bereit, Ihre Steuerlast strategisch in Sachwerte zu überführen?

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass das Angebot unverbindlich ist und Irrtümer sowie Zwischenverkäufe vorbehalten sind. Alle Angaben basieren auf Daten, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Alle Beispielrechnung sind unverbindlich und ersetzt keine individuelle Steuer- oder Finanzierungsberatung. Steuerliche Effekte hängen von Ihren persönlichen Verhältnissen ab und bedürfen einer Fachberatung. Die Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer obliegt allein dem Finanzamt und erfordert i. d. R. ein Fachgutachten. Visuelle Optimierung von Fotos, Raumaufteilung u. Videos mittels KI. entspricht dem Original. Haftung für Richtigkeit und Aktualität ausgeschlossen, soweit nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig.

Lage

Das charmante Seebad Altefähr liegt an der malerischen Ostseeküste der Insel Rügen. Es besticht durch seine absolute Ausnahmestellung: Vom weitläufigen Südstrand aus genießen Sie einen unvergleichlichen Panoramablick auf die berühmte Skyline der UNESCO-Welterbestadt Stralsund. Hier verbindet sich maritimes Inselflair harmonisch mit urbaner

Lebensqualität. Während die Hansestadt Stralsund direkt vor der Haustür liegt, bietet Altefähr ein idyllisches Refugium für anspruchsvolle Bewohner. Die exzellente Infrastruktur und der hohe Freizeitwert machen diesen Standort zu einer gefragten Adresse für komfortbewusste Senioren sowie für Pendler, die die perfekte Anbindung schätzen. Auch im Segment der hochwertigen Ferienvermietung entlang der Ostseeküste eröffnet diese strandnahe Top-Lage erstklassige Perspektiven.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Lage Seebad Altefähr - Rügen

Exposé - Galerie



offen Wohn- & Essen



Küche und Balkon

Exposé - Galerie



DG-Terrasse



Duschbad

Exposé - Galerie



Dusch-Tempel



Wohn- & Essen

Exposé - Galerie



Seeblick auf den Hafen



E-Kamin als TV-Wand

Exposé - Galerie



Stuck



großes Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Seeblick

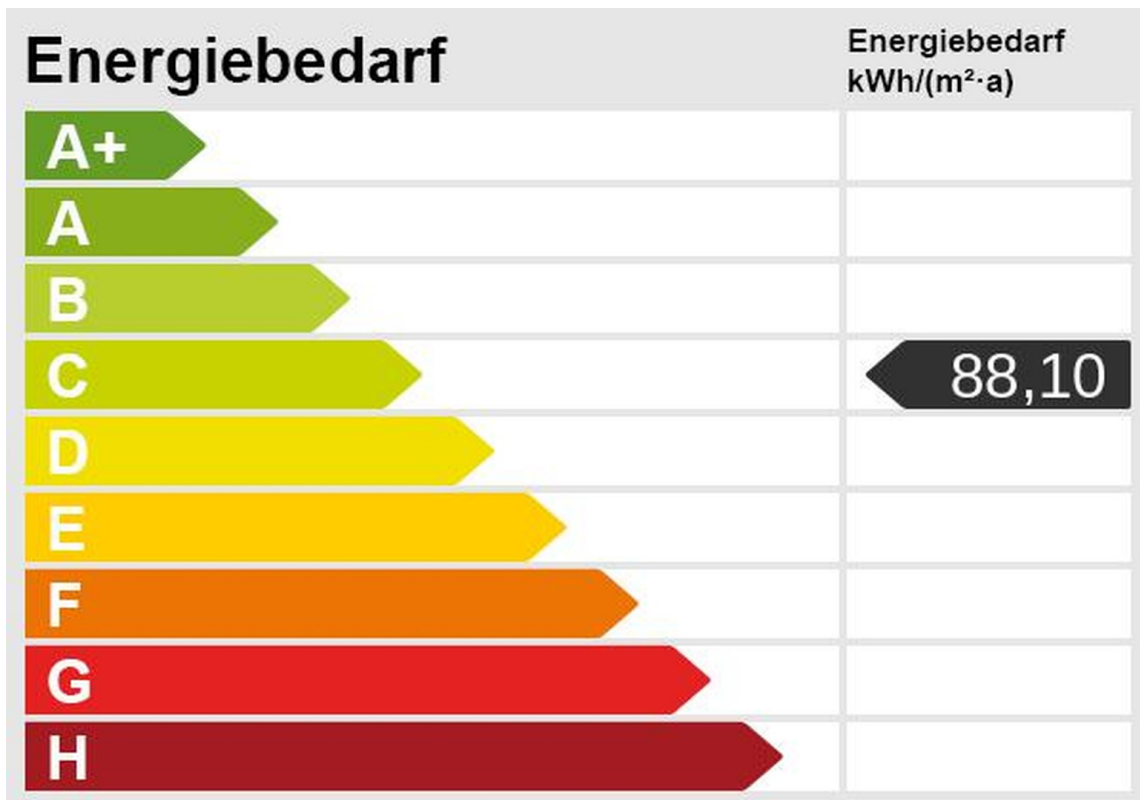


Seeblick auf Stralsund

Exposé - Galerie



Giebel Blick zum Hafen



Energieeffizienz

Exposé - Galerie



Neue Balkonanlage



Altefähre

Exposé - Galerie



Hafen Altefähr



Rügenbrücke

Exposé - Galerie



Weisse Flotte



Promenade

Exposé - Galerie



Südstrand



Restaurant

Exposé - Galerie



Fischbox & Buhne 9



Buhne 9

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang im Hafen

A collage of four images used for a real estate advertisement. The top-left image shows a street scene with a white van. The top-right image shows a harbor with a large church in the background. The bottom-left image shows a green lawn. The bottom-right image shows a boat in a harbor. Overlaid on the collage is promotional text in yellow and red boxes.

EXKLUSIVE
MAI-AKTION!
ab ~~235.000~~ EUR
JETZT AB 226.000 EUR

✓ von 64m² bis 82m² ✓ 4,3% Gebäude-AFA

Jetzt Beratungsgespräch vereinbaren!

Weitere Wohnungen im Angebot!

Exposé - Galerie



Hier Video Scannen!

Hier Video scannen!

Exposé - Grundrisse

