ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Neu Hirschburg

OSTSEE Hochwertiges EFH bei Graal-Müritz mit separater Ferienwohnung

Objekt-Nr. OM-273276

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

18181 Neu Hirschburg
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.030,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	152,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

ENERGIEBEDARFSAUSWEIS gültig bis 2034 liegt vor

Erstbezug 2015 Zustand: gepflegt

3 Stellplätze

Große Terrasse nach Süden

Verglasung Dreifach

Fenster und Terrassenausgang mit Einbau-Rollläden ausgestattet.

Bad mit Wanne im Obergeschoss.

Bad mit Dusche im Erdgeschoss.

Einbauküche mit Kochinsel.

Italienischer Kaminofen, drehbar, mit weißer Keramik und großer Verglasung.

Gästezimmer mit Fenster zum Garten

Fußböden

Sämtliche Räume im Ober- und Untergeschoss sind hochwertig gefliest.

Energie & Heizung

Hauptenergieträger ist Erdgas.

Erneuerbare Energie aus einer Solaranlage für Brauchwassererwärmung.

Ober- und Untergeschoss werden durch eine Fußbodenheizung beheizt.

Zusätzliche Heizquelle ist der italienische Kaminofen.

Im Obergeschoß könnte bei Bedarf ein weiterer Kaminofen angeschlossen werden.

Die Verbrennungsluft kann über eine parallel zur Abgasröhre verlaufende Frischluftröhre angesaugt werden.

Weitere Energiedaten

Gültiger Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

vom 16. Oktober 2023 liegt vor und ist bis 2034 gültig.

Zum Objekt gehört zusätzlich ein 60 m² großes Gästehaus mit einer Wohnfläche von ca.30 m² und überdachter Terrasse von ca.30m².

Das Gästehaus ist mit einer Einbauküche inkl. Geschirrspüler, Kühlschrank und Doppelspüle ausgestattet und kann

sehr gut durch Freunde und Familie als Urlaubsdomizil genutzt werden.

Durch die Vermietung an Urlaubsgäste könnte auch ein entsprechender Ertrag erwirtschaftet werden.

Ein großes AlkovenBett und ein ausziehbares Schlafsofa stellen vier Schlafplätze zur Verfügung.

Die Nasszelle beinhaltet eine Duschkabine, Waschbecken, WC, Umluftheizquelle und Durchlauferhitzer.

Ausstattung

Sie sind herzlich eingeladen uns an der Ostsee zu besuchen um einen persönlichen Eindruck von dem Objekt und der schönen umgebenden Landschaft zu gewinnen.

Irrtum, Änderungen und alle Rechte vorbehalten!

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Ort Neu Hirschburg befindet sich ca. 4 Km von GRAAL MÜRITZ, ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern und liegt als staatlich anerkannter Erholungsort am Tor zum „FISCHLAND-DARSS-ZINGST“

.

Die Region zählt zu den beliebtesten Ferienzielen Deutschlands und zeichnet sich durch die an die Landschaft angepasste Bebauung mit vielen zahlreichen Rohrdächern aus.

Erleben und wohnen Sie in einer naturnahen Umgebung mit seinen endlosen feinsandigen Stränden, den vielen idyllischen Rad- und Wanderwegen entlang der Ostseeküste, sowie den weiten Boddenwiesen und Küstenwäldern bis hinein in den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Die Hansestädte Rostock (ca. 36 km) und Stralsund (ca. 53 km) erreichen Sie über die Bundesstrasse 105. Unseren wunderbaren Ostsee-Strand erreichen Sie nach ca. 4 Km, wenn Sie dem Fahrrad durch den an unseren Ort direkt angrenzenden herrlichen Wald gefahren sind.

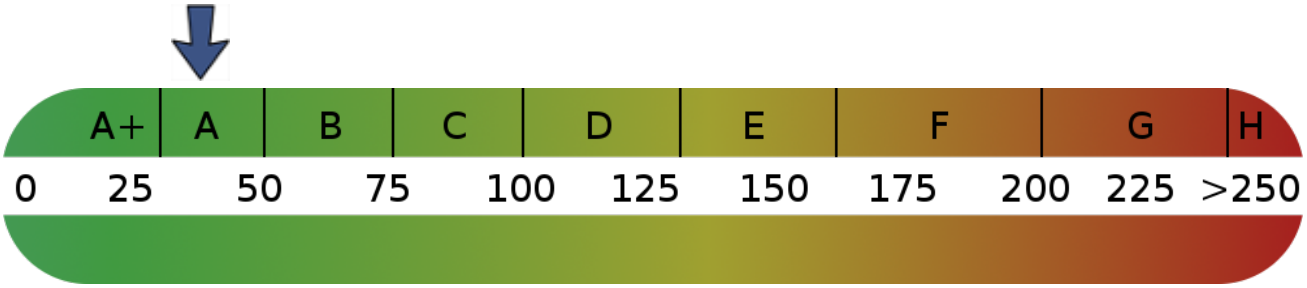
Die Bernsteinstadt „RIBNITZ-DAMGARTEN“ ist ca. 6 km entfernt.

Der Yachhafen „HOHE DÜNE“ und der idyllische Hafenort „WARNEMÜNDE“ sind in 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Strassenansicht

Exposé - Galerie

Strassenansicht

Eingangsbereich

Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Zwischen Wohnhaus u. Gästhaus

Exposé - Galerie

Sommerlaube

Gartenansicht

Exposé - Galerie

Gartenansicht

Garten von der Terrasse

Exposé - Galerie

EG Wohnbereich

EG Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie

EG Wohnhaus Essbereich

EG Wohnhaus Küchenbereich

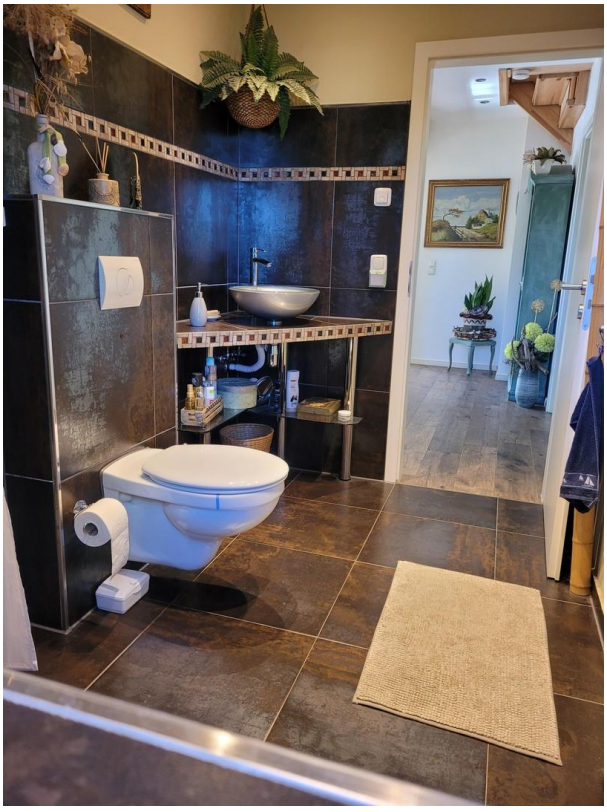
Exposé - Galerie

EG Wohnhaus Gästezimmer

EG Wohnhaus Gästezimmer

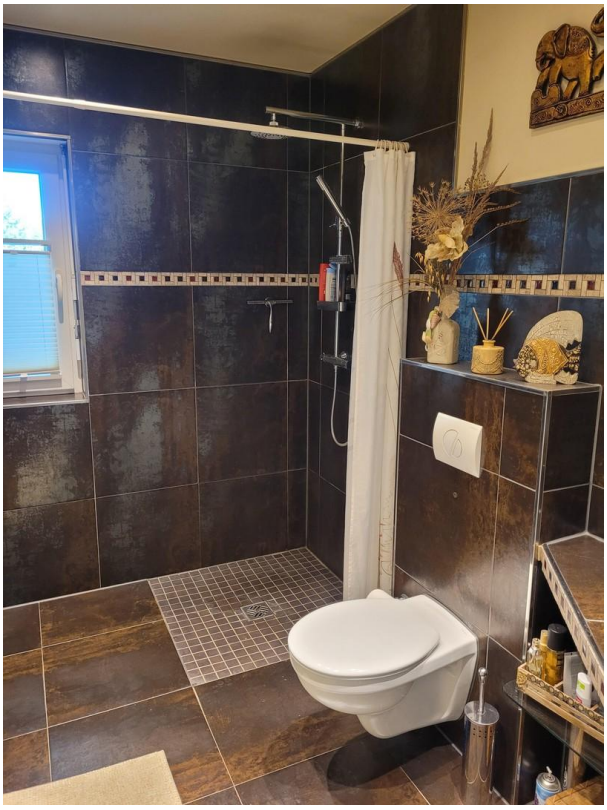
Exposé - Galerie

EG Verbindungsbereich

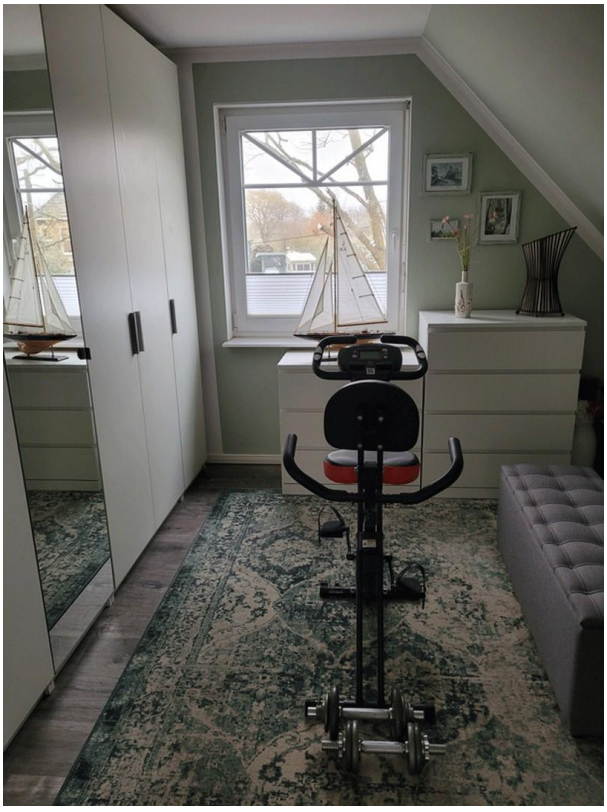


EG Duschbad

Exposé - Galerie



EG Duschbad



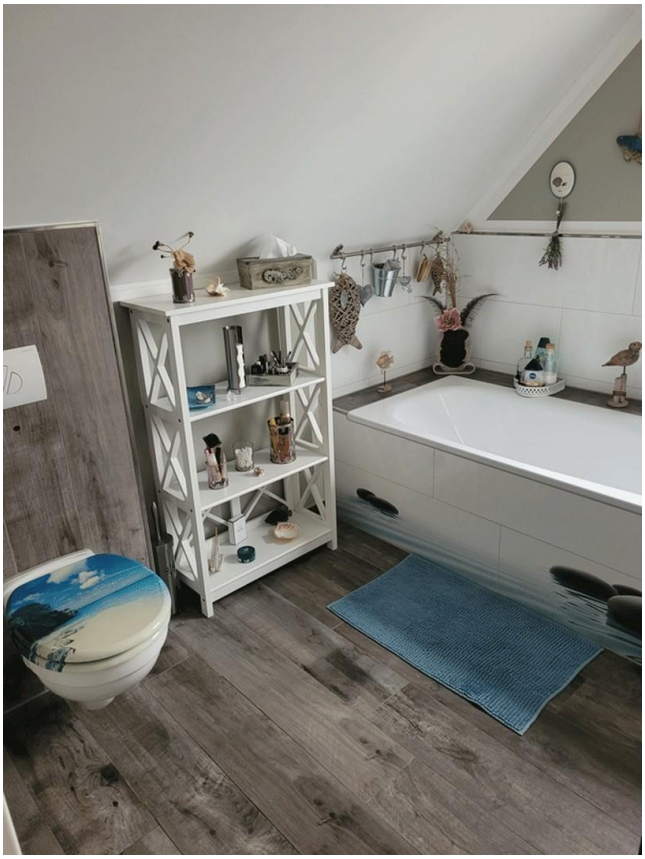
OG Ankleidezimmer

Exposé - Galerie

Obergeschoss Schlafbereich

Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss

Gästehaus mit Ausziehsofa

Exposé - Galerie

Gästehaus

Gästehaus Nasszelle

Exposé - Galerie

Gästehaus Terrasse

Gästehaus Duschkabine