



EINMALIGE INVESTMENTCHANCE · 3 GRUNDSTÜCKE · CA. 3.087 m²

Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück direkt an der Ostsee

18556 Bischofsdorf · Insel Rügen · unverbauter Blick · nur ca. 1,6 km bis zum Wasser

KAUFPREIS — FESTPREIS

325.000 €

Provisionsfrei · direkt vom Eigentümer

Verkauf „wie gesehen“ · Kaufnebenkosten trägt der Käufer

Nur als Gesamtheit (3 Flurstücke) zu verkaufen

Das Objekt im Überblick

In der idyllischen Ortschaft Bischofsdorf auf der Halbinsel Wittow – im Norden der Insel Rügen, einer der schönsten und sonnenreichsten Regionen Deutschlands – wird ein außergewöhnliches Investitionsobjekt angeboten: ein großzügiges, stark sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus auf einem zusammenhängenden Areal von insgesamt ca. 3.087 m², bestehend aus drei Flurstücken. Objekte dieser Größenordnung in einer derart reizvollen Lage sind auf Rügen kaum noch verfügbar.

GESAMTFLÄCHE**ca. 3.087 m²**

3 Flurstücke (Flst. 94 · 95 · 96)

GEBÄUDE**ca. 300 m²**

Wohnfläche EG + OG, 2 Vollgeschosse

DACHBODEN**ca. 100 m²**

perspektivisch ausbaubar

BAUJAHR**um 1900**

massive Ziegelbauweise

LAGE ZUM WASSER**ca. 1,6 km**

Wieker Bodden / Ostsee

ERSCHLIESSUNG**Strom + Wasser**

Abwasser noch herzustellen

Die wichtigsten Vorzüge

- Großes, zusammenhängendes Areal von ca. 3.087 m² – ein in dieser Lage und Größe sehr seltenes Angebot.
- Unverbauter Blick über Wiesen und Felder, viel Grün am ruhigen Ortsrand.
- Nur ca. 1,6 km bis zum Wasser des Wieker Boddens; Kap Arkona, Hiddensee und die Kreidefelsen in der Region.
- Vielseitiges Entwicklungspotenzial: Ferienwohnungen, Eigentumswohnungen oder soziale Projekte wie altersgerechtes Wohnen.
- Großer Teil der Fläche ist im Grundbuch-Bestandsverzeichnis als „Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke“ geführt.
- Gut erreichbar: von Berlin in nur ca. 2 Stunden mit dem Auto.

Gebäude & Grundstück



Gartenseite des Mehrfamilienhauses mit weitläufiger Rasenfläche – massive Ziegelbauweise um 1900.



Giebelseite mit charaktervoller Backsteinfassade.



Hofansicht – ruhige Ortsrandlage.

Das weitläufige Areal



Große, ebene Freifläche mit Entwicklungspotenzial.



Parkähnlicher, naturnaher Garten mit altem Baumbestand.



Unverbauter Blick über die offene Landschaft Richtung Ostsee – die Boddenlandschaft beginnt nur ca. 1,6 km entfernt.

Das Grundstück ist von viel Grün umgeben und liegt am ruhigen Ortsrand. Der Garten ist über die Jahre naturnah verwildert und bietet nach einer Pflege erhebliches Gestaltungspotenzial – für Ferienappartements, ergänzende Wohnbebauung oder einfach als großzügige private Parkanlage.

Substanz mit Potenzial



Wohnraum (teils im Originalzustand) · Diele/Flur · Sanitärbereich – das Haus ist teilweise bereits entkernt bzw. beräumt.

Ehrlicher Hinweis zum Zustand

Wir möchten transparent sein: Das Gebäude steht seit rund zwei Jahrzehnten leer und ist durchgehend stark sanierungsbedürftig. Das Dach ist teilweise undicht, das Mauerwerk weist Feuchtigkeit auf, Fenster, Elektrik und Sanitär sind veraltet. Das Haus muss in allen Bereichen grundlegend saniert werden. Wir kommunizieren den Zustand bewusst offen: Wer hier kauft, erwirbt ein Bestandsgebäude mit Sanierungsbedarf – und vor allem Lage, Fläche und gewachsenen Bestandsschutz an einem Standort, der in Größe und Lage in der Region kaum ein zweites Mal zu finden ist.

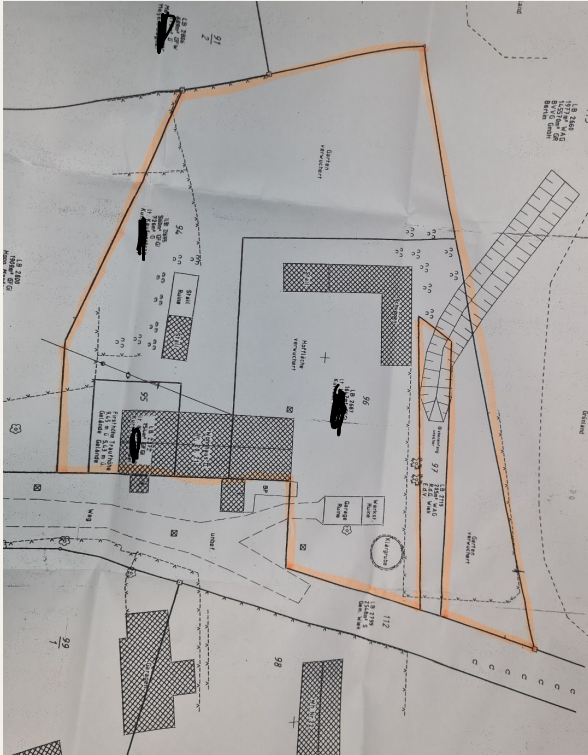
VORHANDEN / POSITIV

- ✓ Stromanschluss vorhanden
- ✓ Wasseranschluss vorhanden
- ✓ Massive Ziegelbauweise
- ✓ 2 Vollgeschosse + ausbaubarer Dachboden

NOCH HERZUSTELLEN

- Abwasser / Kläranlage herzustellen
- Dach, Fassade & Fenster erneuern
- Elektrik & Sanitär komplett neu
- Trockenlegung Mauerwerk

Drei Grundstücke – eine Einheit



Lageplan – orange umrandet das Verkaufsareal.

Grundbuch von Wiek, Blatt 2695

Gemarkung Parchow, Flur 2

Flurstück 96

ca. 1.647 m²

Wohnzwecke

Flurstück 94

ca. 1.286 m²

Wohnzwecke / Gartenland

Flurstück 95

ca. 154 m²

Wohnzwecke

Gesamt

ca. 3.087 m²

3 Flurstücke

Hinweis zur Bebaubarkeit (bitte unbedingt beachten): Im Grundbuch-Bestandsverzeichnis sind die Flurstücke als „Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke“ bzw. Gartenland geführt. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Nach Einschätzung der bisherigen Vermarktung liegt das Anwesen baurechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB); die Bebaubarkeit ist daher eingeschränkt. Der wirtschaftliche Wert liegt vor allem im Bestandsschutz des vorhandenen Gebäudes, das saniert und im bestehenden Rahmen weiterentwickelt werden kann. Eine über den Bestand hinausgehende Bebauung oder ein Ersatzneubau bedürfen der Prüfung durch das Bauamt und sind nicht garantiert. Wir empfehlen jedem Interessenten ausdrücklich eine Bauvoranfrage beim Bauamt Gemeinde Wiek / Amt Nord-Rügen.

Lage und Nutzungsideen

Bischofsdorf liegt eingebettet in die unberührte Landschaft der Halbinsel Wittow, umgeben von Wiesen und Feldern. Bis zum Wasser des Wieker Boddens sind es nur ca. 1,6 km. Die Region zählt zu den sonnenreichsten Gebieten Deutschlands und ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber, Wassersportler und Erholungssuchende.

In der Umgebung

ca. 2,5 km

Wittower Fähre

Region

Kap Arkona mit drei Leuchttürmen

ca. 25 km

Bergen auf Rügen (Kreisstadt)

ca. 6 km

Hafen Wiek – Fähranschluss u. a. nach Hiddensee

Region

Kreidefelsen & Nationalpark Jasmund

ca. 2 Std.

Anfahrt von Berlin mit dem Auto

Mögliche Nutzungskonzepte nach der Sanierung

- Ferienvermietung nach Sanierung – mehrere Einheiten im Bestand in einer der gefragtesten Urlaubsregionen Deutschlands.
- Kapitalanlage für Investoren und Projektentwickler: Sanierung im Bestand mit anschließender Vermietung oder Verkauf einzelner Einheiten.
- Mehrgenerationen- oder Eigennutzung mit großzügigem Grundstück und Gartenland.
- Wiederherstellung des Nebengebäudes im Rahmen des Bestands (vorbehaltlich Prüfung durch das Bauamt), z. B. als zusätzliche Nutzfläche.

Der Verkäufer hatte ursprünglich selbst geplant, das Objekt umfassend zu sanieren und mehrere Einheiten zu schaffen. Aus gesundheitlichen Gründen kann dieses Vorhaben nicht weiterverfolgt werden – die Chance wird daher an einen tatkräftigen Käufer weitergegeben.

Verkaufsmodalitäten

KAUFPREIS — FESTPREIS

325.000 €

Privatverkauf – provisionsfrei für den Verkäufer
Kaufnebenkosten (Notar, Steuer, ggf. Makler) trägt der Käufer
Nur als Gesamtheit aller drei Flurstücke

Konditionen im Überblick

- Verkauf direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision für den Verkäufer.
- Verkauf „wie gesehen“: Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig.
- Festpreis 325.000 €; die üblichen Kaufnebenkosten trägt der Käufer.
- Eigentümer: Familiengesellschaft (KG). Verkauf der drei Flurstücke nur gemeinsam.
- Besichtigung und weitere Informationen nach Absprache möglich.

KONTAKT FÜR SERIÖSE & SOLVENTE KAUFINTERESSENTEN

Bitte richten Sie Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung über das jeweilige Immobilienportal an den Eigentümer. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir bitten um Verständnis, dass wir ausschließlich seriöse und solvente Anfragen berücksichtigen.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen; Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächen-, Grundstücks- und Nutzungsangaben sind ca.-Werte. Angaben zur Bebaubarkeit sind unverbindlich und durch den Käufer bei der zuständigen Behörde zu prüfen. Der Verkauf erfolgt „wie gesehen“ unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig.