

Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

# Strandnah und exklusiv – Maisonettewohnung für gehobene Ansprüche

Objektnummer: 24265014



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24265014
Wohnfläche	ca. 88,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2027	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Handelsblatt**  
**TOP**  
**Kunden-**  
**Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceBlue GmbH  
11.06.2024

**DEUTSCHE ANO**  
**TEST**  
**HÖCHSTE**  
**REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 18/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

**Gold**  
**Partner**  
Seit 2015  
**Immo**  
**Scout24**

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung.

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die modernes Wohnen ermöglicht. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet sind. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das Badezimmer, das mit einer modernen bodentiefen Dusche und eleganten Unterputzarmaturen ausgestattet ist. Zudem finden Sie hier eine Infrarotsauna, die für Entspannung nach einem langen Tag sorgt. Die integrierte Fußbodenheizung, die bequem über eine App steuerbar ist, sichert Wohnkomfort in allen Bereichen und hält die Räume auch in der kalten Jahreszeit angenehm warm. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten von Miele und Siemens ausgestattet. Dies bietet sowohl Hobbyköchen als auch Kochprofis hervorragende Möglichkeiten zur kulinarischen Entfaltung. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch maßgefertigte Einbauschränke, die viel Stauraum für Kleidung und Utensilien bieten. Ein großzügiger Balkon mit Süd-Ostausrichtung lädt dazu ein, die Morgen- und Mittagssonne zu genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine elektrische Markise und elektrische Jalousien im Balkonbereich, die bei Bedarf für Schatten und Privatsphäre sorgen. Einen weiteren Pluspunkt stellt eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage dar, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zur Wohnung gehören zwei Pkw-Stellplätze, die das Parkplatzsuchen überflüssig machen und bequem direkt am Haus gelegen sind. Ein zusätzlicher Vorteil ist die Möglichkeit zur Übernahme einer Pachtfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> hinter dem Haus, die zusätzlichen Freiraum für Gartenaktivitäten oder weitere Stellflächen bietet. Die Maisonette-Wohnung verfügt zudem über zwei praktische Abstellräume und eine separate Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum und Organisation im Alltag gewährleisten. Diese Immobilie bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht und überzeugt durch ihre sorgfältig ausgewählte Ausstattung und die intelligente Raumaufteilung. Für Kapitalanleger bietet die Wohnung zusätzlich eine attraktive Option, da eine Ferienvermietung in diesem Bereich erlaubt ist. Dies eröffnet die Möglichkeit, von einer lukrativen Vermietung in den saisonalen Monaten zu profitieren. Die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten in Verbindung mit den technischen Raffinessen und praktischen Elementen machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer und Investoren. Wir laden Sie ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.



Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer auf insgesamt 88 m<sup>2</sup> verteilt
- Fußbodenheizung, steuerbar über eine App
- Zwei Pkw-Stellplätze vorhanden
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Miele und Siemens
- Infrarotsauna im Badezimmer mit Dusche
- Balkon mit Süd-Ostausrichtung
- Bodentiefe Dusche mit modernen Unterputzarmaturen
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Zwei Abstellräume sowie eine separate Speisekammer
- Erbbaurechtsvertrag (noch 91 Jahre laufend)
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage in der gesamten Wohnung
- Elektrische Markise für den Balkon
- teilw. elektrische Jalousien
- Warmwasseraufbereitung über Solar
- Möglichkeit zur Übernahme einer Pachtfläche hinter dem Haus (ca. 95 m<sup>2</sup>)

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Alles zum Standort

Dierhagen-Neuhaus liegt vor den Toren des Fischlands und markiert den südlichen Einstieg in die zauberhafte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Umgeben von der Ostsee im Norden und dem Saaler Bodden im Süden, bietet Neuhaus eine unvergleichliche Kombination aus maritimem Charme und naturnaher Idylle. Der feinsandige Ostseestrand ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Badevergnügen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die Boddenlandschaft auf der Südseite eröffnet die Möglichkeit zum Radfahren entlang malerischer Wege durch die unberührte Natur. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in der Umgebung bestens gewährleistet: Im nahegelegenen Dierhagen-Dorf, das mit dem Fahrrad oder Auto in kurzer Zeit erreichbar ist, gibt es Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Region laden zudem zu kulinarischen Erlebnissen ein. Trotz der ruhigen Lage ist Dierhagen-Neuhaus hervorragend angebunden. Die Hansestadt Rostock ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, und auch Stralsund sowie die Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote der gesamten Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sind bequem zu erkunden. Diese Kombination aus Natur, Infrastruktur und Nähe zu urbanen Zentren macht Dierhagen-Neuhaus zu einem idealen Standort für Wohnen, Urlaub und Investitionen.

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 39.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24265014 - 18347 Dierhagen / Neuhaus – Neuhaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13 Fischland Darß  
E-Mail: [fischland-darss@von-poll.com](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)