

*Bezugsfertiges Einfamilienhaus/ Neubau-Effizienzhaus,
inklusive hochwertiger Einbauküche und moderner
Badmöbel zu verkaufen*



Referenznummer: SF8

Objektadresse

18528 Bergen auf Rügen

(in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung -unweit des Stadtzentrums-)

Daten im Überblick

Objektart:	EFH/ Neubau/ Effizienzhaus (KfW 55)
Objekttyp:	Wohnhaus/ Fertigteilhaus
PLZ:	18528
Ort:	Bergen auf Rügen
Land:	Deutschland
Grundstücksfläche:	ca. 834 m ²
Nutzfläche:	ca. 144,13 m ²
Wohnfläche:	ca. 122,8 m ²
Anzahl der Zimmer:	5
Anzahl der Schlafzimmer:	3 (4 möglich)
Anzahl der Arbeitszimmer:	1
Anzahl der Badezimmer:	2
Haupt-Bad:	Fenster, WC, Waschtisch, großer ebenerdiger Duschplatz, Badewanne
Gäste-Bad:	Fenster, WC, Waschtisch
Fenster:	bodentiefe, 3-fach-wärmeschutzverglaste Kunststofffenster (außen: anthrazit, innen: weiß), mit integrierten Rollläden
Pkw-Stellplätze	Garage für einen Pkw, zusätzlicher Pkw auf Grundstück mgl.
Kaufpreis:	399.000,00 €
Außen-Provision:	5,95 % des Kaufpreises, inkl. der gesetzlichen MwSt.
Baujahr:	2019 (September)
Zustand bei Übergabe:	Neubau, malermäßig weiß, ohne Außenanlagen und Terrasse
Heizungsart:	Gas-Brennwerttherme (Fußbodenheizung im EG und OG)
Befuerung:	Erdgas, zzgl. Solar zur Warmwasseraufbereitung
Zusatz:	Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	46,1 kWh/(m ² *a)
TV:	Kabelanschluss im HWR
Internet:	Anschluss für W-LAN im HWR
Verfügbar ab:	das Objekt kann sofort übernommen werden
Ihr Ansprechpartner:	Melanie Marten (Immobilienkauffrau) Tel.: 038231 2595 Mobil: 0172 1560018, oder 0176 82101481 immobilien@sternekieker-finanz.de

Objektbeschreibung

Bei dem hier ausgeschriebenen Objekt, handelt es sich um ein großes, modernes Einfamilienhaus, welches sich -ruhig gelegen- in wunderschöner Ortsrandlage in Bergen auf Rügen befindet. Das Gebäude wurde in Fertigbauweise mit Holzverbundkonstruktion erst kürzlich errichtet und kann ab sofort käuflich erworben werden. Als Niedrigenergiehaus erfüllt es den Standard eines Effizienzhauses in KfW 55. Die Übergabe an den neuen Eigentümer erfolgt schlüsselfertig, malermäßig weiß, mit fertiggestellter Garage und ohne Außenanlagen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein geräumiger, separater Eingangsbereich mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Der folgend angrenzende Flur bietet viel Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangt man über eine zweiteilige Glas-Flügeltür in den großzügigen und offenen Ess- und Küchenbereich. Die hier integrierte Einbauküche kann optional vom Erwerber übernommen werden. Das direkt angrenzende Wohnzimmer ist ein wunderbarer Rückzugsort für die ganze Familie. Zusätzlich sind ein Gäste-WC mit Fenster und ein kleines Arbeitszimmer vorhanden, welches bei Bedarf auch als weiteres Schlaf-bzw. Kinderzimmer genutzt werden kann.

Das Obergeschoss ist über eine massive Buchenholztreppe zu erreichen. Hier befinden sich insgesamt 3 separate Schlafzimmer und das großzügige moderne Haupt-Bad. Es verfügt über einen großen, ebenerdigen Duschkabine, eine Badewanne, ein WC und einen großen Waschtisch.

Die Böden aller Zimmer im Haus sind mit einem hochwertigen -neutral gehaltenen- Laminatfußboden ausgestattet. Beide Badezimmer, sowie der Hauswirtschaftsraum, verfügen über moderne, großformatige Steinfliesen. Alle Räume sind aufgrund der bodentiefen Fenster wunderbar hell und freundlich. Der vorhandene Dachboden mit einer Höhe von ca. 1,40 m bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

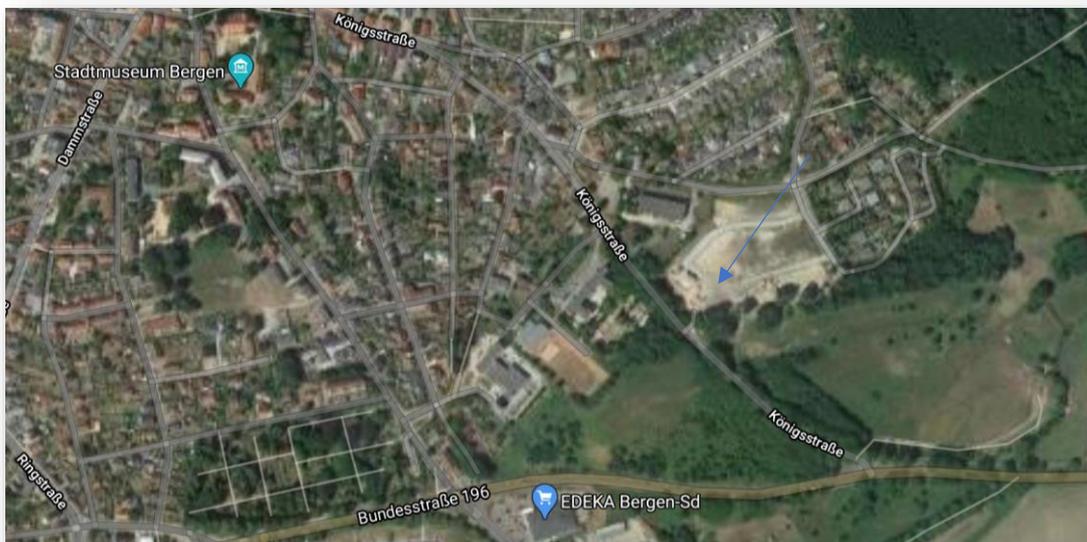
Der Bauherr hat besonders viel Wert auf die Energieeffizienz und das Raumklima der Immobilie gelegt. Alle Fenster verfügen daher über eine 3-fach-Wärmeverglasung mit integrierten Rollläden (im Erdgeschoss elektrisch, im Obergeschoss manuell) und eine moderne Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Für eine umweltbewusste und effiziente Versorgung mit Wärme, sorgt eine Gas-Brennwerttherme mit integrierter Warmwasseraufbereitung über Solar. So lassen sich Heizkosten stark reduzieren.

Diese Immobilie ist aufgrund ihrer Lage und Ausstattung hervorragend für Familien, und die die es noch werden wollen, geeignet. Sie bietet einen individuellen Grundriss und lässt viel Raum für eigene Ideen und Wünsche.

Lage

Im Zentrum Deutschlands größter Insel Rügen ist diese schöne Stadt namens „Bergen auf Rügen“ mit seinen ca. 23.000 Einwohnern gelegen. Ihren Namen verdankt sie dem hügeligen Gelände. Wunderschöne Bauwerke, Sehenswürdigkeiten, Museen und natürlich der Stadtkern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, laden zum Verweilen ein. Schulen, Kindertagesstätten, sowie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind selbstverständlich ebenfalls vorhanden.

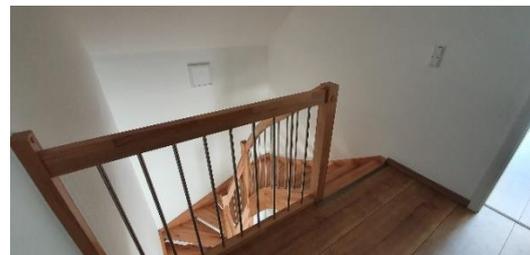
Das Objekt selbst befindet sich in ruhiger Stadtrandlage in einem neu erschlossenen Baugebiet des Ortes. Von hier aus sind Einrichtungen und Einkaufsmärkte schnell und einfach zu erreichen. Ein EDEKA befindet sich in der unmittelbaren Umgebung. Aufgrund der neuen Verkehrsanbindung gelangt man in nur knapp 20 Minuten über die B196 und 96 direkt nach Stralsund.



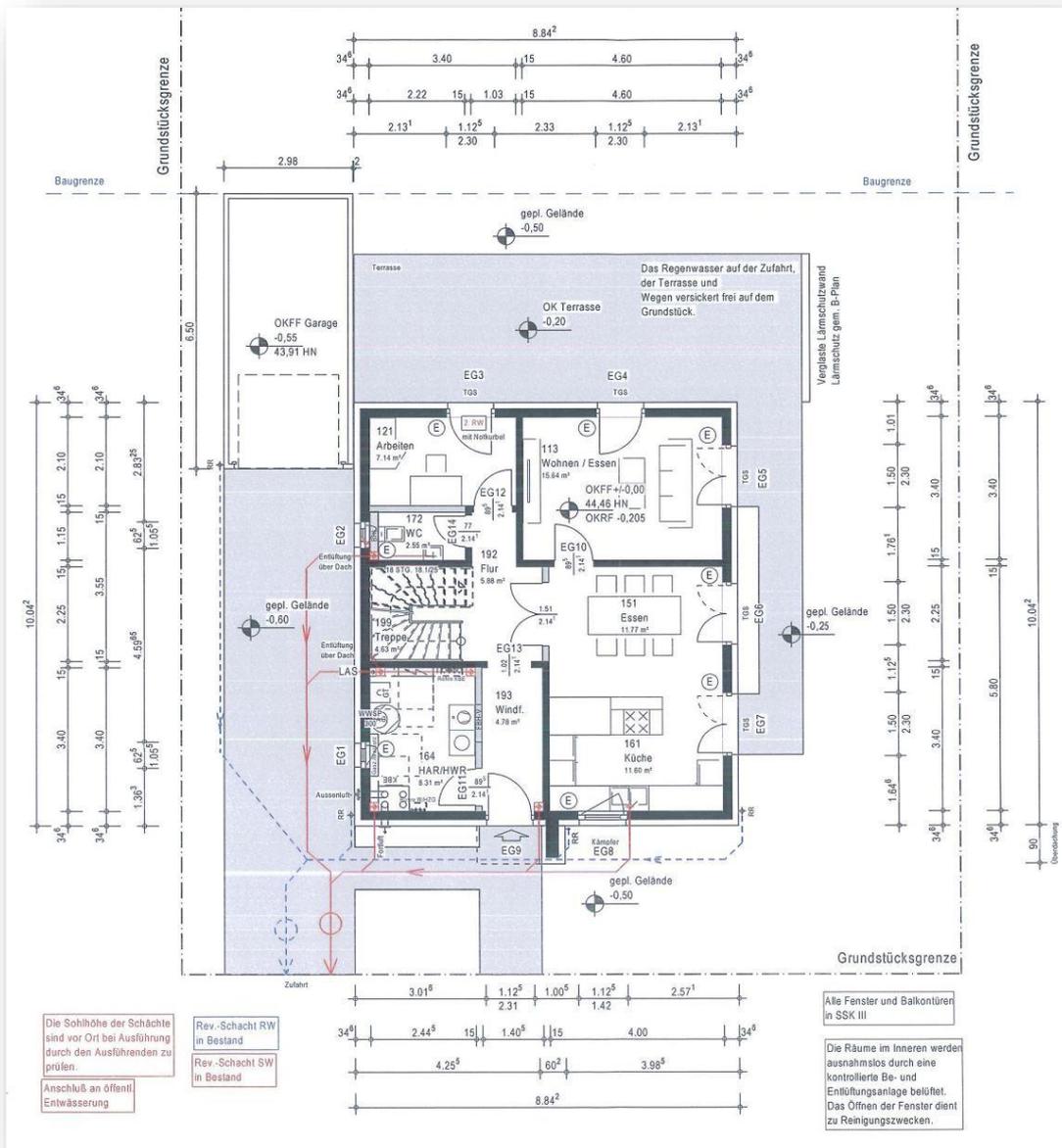
Ausstattung

- Fenster und Hauseingangstür: Kunststoff (außen: anthrazit, innen: weiß)
- Heizung: Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Vollholztüren in allen Räumen (weiß)
- Fußböden: Laminat und Steinfliese
- Außenbeleuchtung am Haus
- Windfang am Eingang
- Fassade: Mineralputz (weiß)
- Dach: Satteldach als Pfettendach
- Gas-Brennwerttherme von Buderus

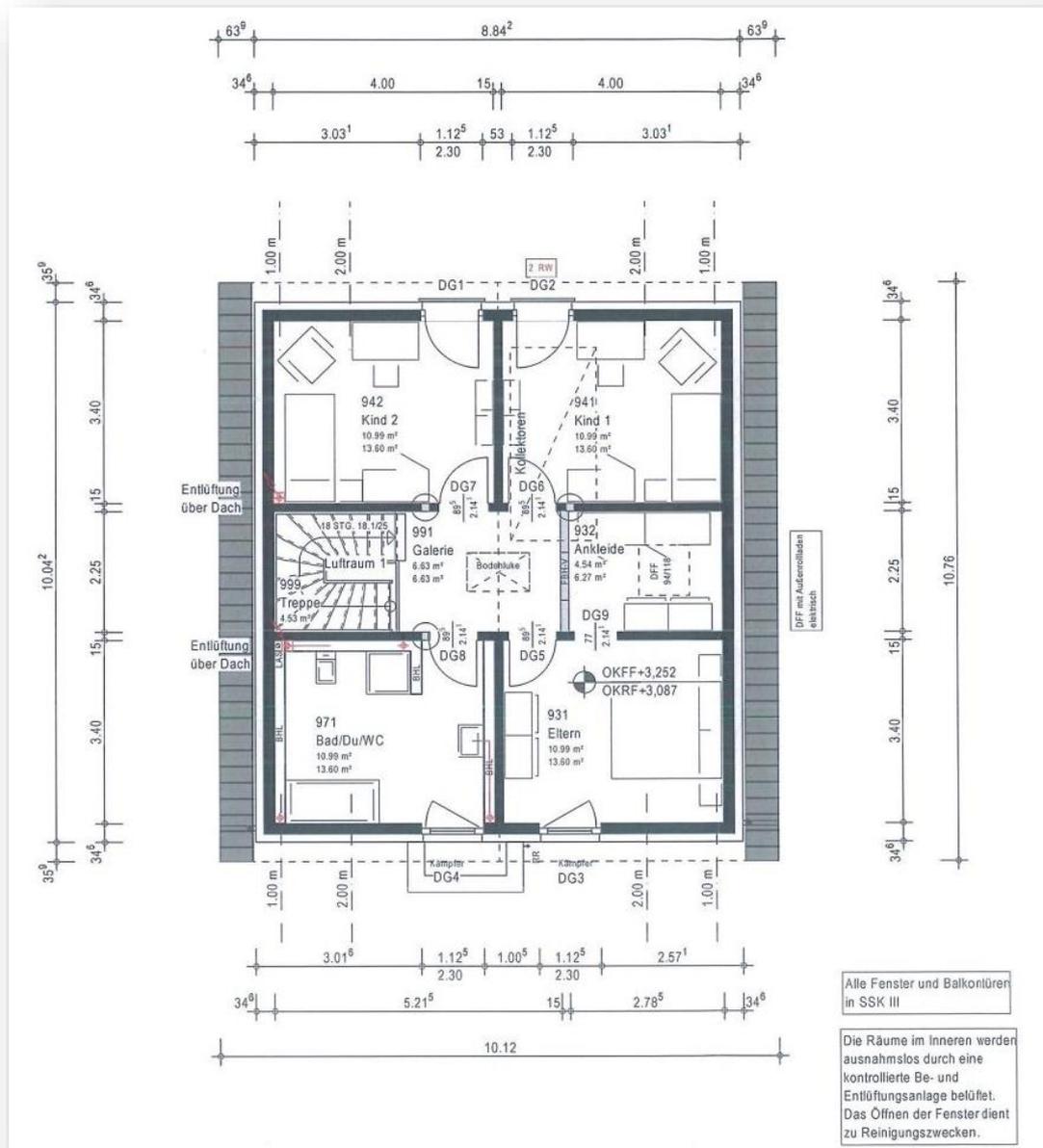
Bilder



Grundriss EG



Grundriss OG



Hinweise

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist auf der Grundlage der Angaben des Eigentümers entstanden. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung, oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Vermittlungsprovision in Höhe von 5,95 % des Kaufpreises, inkl. der gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss vom Käufer zu zahlen. Die Höhe dieser Vermittlungsgebühr unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Grunderwerbssteuer, sowie die Notar- und Kosten der Grundbucheintragung, trägt der Käufer.

Sollte Ihnen das von uns angebotene Verkaufsobjekt, bereits schon einmal angeboten worden sein, teilen Sie uns dies bitte im Voraus mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisionsansprüche aus.