

Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

# Attraktive Kapitalanlage: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Gartenanteil

Objektnummer: 24265010



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

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

Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick

Objektnummer	24265010	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92,19 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2024	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Garten/mitbenutzung

Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	14.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**FINANZIERUNGSBEISPIEL -  
WIR BERATEN SIE GERN!**

Kaufpreis:	329.000,- Euro
Nebenkosten:	34.150,- Euro
Gesamtkosten:	363.150,- Euro
Eigenkapital:	67.150,- Euro
Finanzierungsbetrag:	296.000,- Euro
aktueller Zinssatz:	3,36%
fester Sollzins:	10 Jahre
Ihre mtl. Rate:	1.125,- EURO

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer einrangigen Absicherung über eine Grundschuld.  
Die vorgenommene Beleihungsauslauf liegt bei 90 % der eff. Jahreszins bei 3,44 %, die anfängliche Tilgung bei 1,20%. Beifällig wird eine einwandfreie Einlöse- und Vermögensübernahme vorausgesetzt.  
Die Auszahlung des Darlehens erfolgt annuitätsgemäß in einer Summe. Stand: 11.10.2024

VON POLL FINANCE Marcel Heine, Sachsenhäuser Str. 28, 16515 Oranienburg  
marcel.heine@vp-finance.de, Festnetz: 03301-6879646 o. Mobil 0173 9345122

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Grundrisse



Wohnung 04

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: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Ein erster Eindruck

Erdgeschosswohnung mit großzügigem Gartenanteil - eine der letzten Einheiten! Wir bieten Ihnen die seltene Gelegenheit, in einem gehobenen Wohnumfeld eine der letzten verfügbaren Wohnungen zu sichern. Der Neubau der zwei modernen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen überzeugt durch großzügige, helle Raumgestaltung und durchdachte Grundrisse, die ideal für die Vermietung geeignet sind. Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig und bezugsfertig hergestellt. Die hochwertige Ausstattung erfolgt nach Absprache mit dem Erwerber, und es besteht die Möglichkeit zur individuellen Bemusterung von Türen und Fußbodenbelägen. Alle Wohnungen sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet und bieten barrierefreie Zugänge für höchsten Komfort. Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem auf Ihre Etage. Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die große Terrasse, die Ihnen nicht nur reichlich Platz zum Entspannen und Genießen bietet, sondern auch ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche umfasst. Hier können Sie Ihre private Grünfläche gestalten und nutzen. Zusätzlich steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet und für Ordnung in Ihrer Wohnung sorgt. Die Gestaltung der Außenanlagen inklusive Pflasterarbeiten ist im Leistungsumfang enthalten. Der Kaufpreis versteht sich zzgl. EUR 20.000,00 für einen PKW-Tiefgaragenstellplatz, der bereits für die Installation einer Wallbox vorbereitet ist. Diese Immobilie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger von großem Interesse. Kapitalanleger profitieren von einer stabilen Mietnachfrage – vergleichbare Wohnungen wurden bereits erfolgreich für EUR 13,00 pro m<sup>2</sup> vermietet. Zudem bieten sich attraktive steuerliche Vorteile durch erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten. Weitere Informationen dazu finden Sie auf der beigefügten Webseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Unsere Finanzierungsabteilung von VON POLL Finance steht Ihnen gerne für eine kostenfreie Beratung zur Verfügung, um Sie optimal zu unterstützen. Gerne stellen wir Ihnen diese exklusiven Wohnungen in einem persönlichen Gesprächstermin ausführlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Ausstattung und Details

- Fahrstuhl
- Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung für Wallbox
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Fußbodenbeläge / Fliesen und Designbelag
- Dusche mit Ganzglasduschabtrennung
- Gegensprechanlage
- Große Terrasse mit Sondernutzungsrecht an Gartenfläche
- Kellerraum



Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Alles zum Standort

Die Bernsteinstadt "Ribnitz-Damgarten" bietet eine abwechslungsreiche Umgebung zur Erholung. Als staatlich anerkannter Erholungsort liegt Ribnitz-Damgarten an der Recknitzmündung am Saaler Bodden und versteht sich als "Tor zum Fischland-Darß", der beliebten Ostseurlaubs-Region. Unzählige Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Ortszentrum und somit in unmittelbarer Nähe. Das Ostseebad Dierhagen befindet sich in ca. 10 km Entfernung, welches Sie auf gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen durch grüne Nationalparksandwege und durch malerische Alleen im Küstenvorland schnell erreichen werden. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie die Hansestadt Stralsund erreichen Sie in ca. 30 Fahrminuten.

Objektnummer: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## 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)