

Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

# Reihenhaus in zentraler Wohnlage am Klosterbach

Objektnummer: 24265012



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 195 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24265012 - 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: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick

Objektnummer	24265012	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenhaus
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1930		

Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie





Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



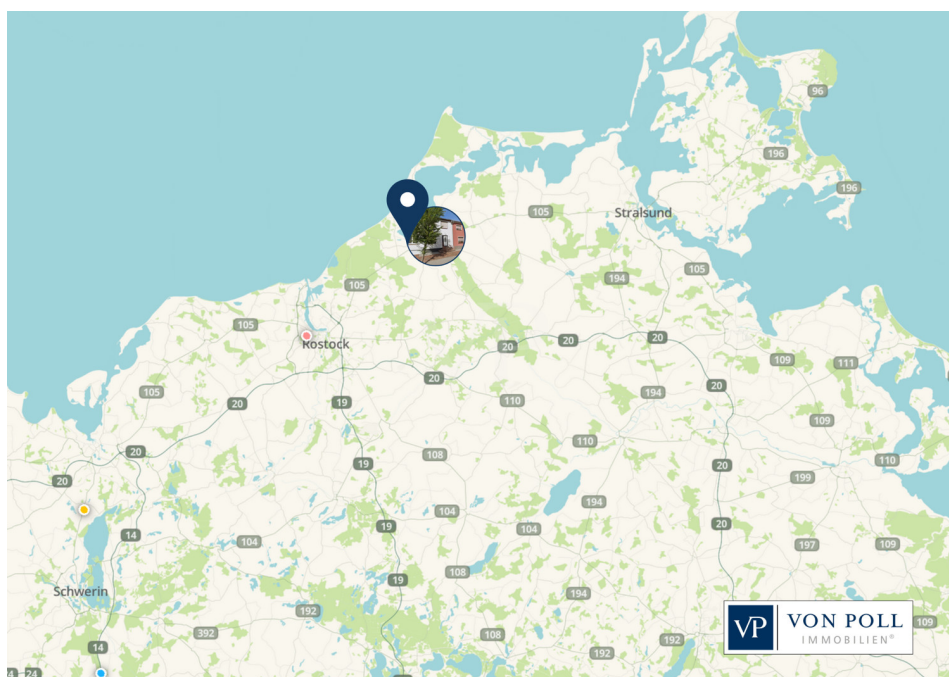
Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



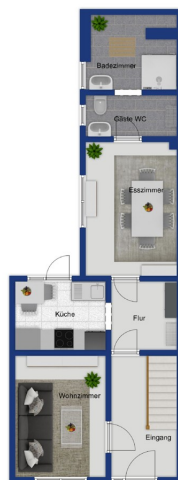
Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## 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: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Reihenhaus aus dem Baujahr 1930 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und steht auf einem Grundstück von ca. 195 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung leicht in zwei separate Wohneinheiten aufteilbar, da sowohl Küche als auch Badezimmer auf beiden Ebenen zu finden sind. Dies bietet Flexibilität für diejenigen, die eine Teilvermietung oder separate Nutzung in Betracht ziehen. Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sich in insgesamt 4,5 Zimmer unterteilt, darunter 3 Schlafzimmer und zwei Wohnbereiche, was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offenbart. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gemütliche Wohnatmosphäre mit manuellen Außenjalousien und einem praktischen Wohnbereich. Hier befindet sich auch eines der beiden Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche. Weiterhin verfügt das Erdgeschoss über einen direkten Zugang auf das Grundstück, auf welchen Sie zur Terrasse gelangen, die zum Verweilen im Freien einlädt. Der integrierte Werkstattbereich bietet zusätzlich Stauraum und die Möglichkeit für handwerkliche Tätigkeiten. Zudem befinden sich auf dem Grundstück weitere Abstellmöglichkeiten. Das Dachgeschoss beherbergt weitere Schlafzimmer sowie ein Wannenbad, aus dem Sie einen leichten Blick auf den schimmernden Bodden genießen können. Auf der Straßenseite sind elektrische Außenjalousien vorhanden, die zusätzlichen Komfort bieten. Die 2019 installierte Gastherme sorgt dabei für eine effiziente Beheizung des Hauses über eine zentrale Heizungsanlage. Die Ausstattungsqualität der Immobilie kann als einfach bezeichnet werden, doch bietet sie eine solide Grundlage, um eigene Gestaltungsideen umzusetzen und den Wohnkomfort weiter zu steigern. Mit ihrer zeittypischen Bauweise und den gut geschnittenen Räumen eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Raum benötigen, oder für Kapitalanleger, die das Potenzial der Aufteilung nutzen möchten. Der pflegeleichte Außenbereich und die Terrasse bieten genug Platz für Freizeitgestaltungen. Die Immobilie ermöglicht durch ihre zentrale Lage in der Nachbarschaft eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, was den Alltag erleichtert. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie vollumfänglich vor. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer) bearbeiten können. Nutzen Sie die Chance auf eine Immobilie, welche durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten perfekt auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Ausstattung und Details

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen
- 3 Schlafzimmer
- 2 Wohnbereiche
- Dusch - und Wannenbad
- Gastherme aus 2019
- manuelle Außenjalousien im EG
- Terrasse
- Werkstatt
- elektrische Außenjalousien im DG
- Möglichkeit zur Aufteilung in 2 Einheiten

Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Alles zum Standort

Die Immobilie besticht durch ihre attraktive Lage nahe des Hafens und am idyllischen Klosterbach, eingebettet in die einzigartige Landschaft der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten. Diese Stadt ist als staatlich anerkannter Erholungsort bekannt und liegt malerisch an der Recknitzmündung am Saaler Bodden. Als „Tor zum Fischland-Darß“ bietet Ribnitz-Damgarten eine ideale Ausgangsbasis, um die beliebte Urlaubsregion an der Ostseeküste zu entdecken. Die Ostsee ist nur ca. 10 Kilometer entfernt: Der feinsandige Strand von Dierhagen, einer der schönsten an der deutschen Ostseeküste, ist schnell erreichbar. Über gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die durch malerische Alleen und grüne Küstenlandschaften führen, gelangen Sie in wenigen Minuten zum Ostseebad Dierhagen. Hier können Sie entspannte Strandtage genießen, in der Ostsee baden oder Wassersportaktivitäten nachgehen. Im Ortszentrum von Ribnitz-Damgarten, das fußläufig erreichbar ist, finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte, Apotheken und Schulen sind vorhanden und tragen zur hohen Lebensqualität vor Ort bei. Für Natur- und Aktivliebhaber ist die Region ein Paradies: Neben dem Saaler Bodden und den weitläufigen Wäldern des Küstenvorlandes bieten die umliegenden Nationalparks und die vorpommersche Boddenlandschaft vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren oder Vogelbeobachtungen. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Hansestädte. Sowohl Rostock als auch Stralsund sind in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten zahlreiche kulturelle Highlights, wirtschaftliche Möglichkeiten sowie überregionale Verkehrsanbindungen. Diese Lage vereint die Nähe zur Natur und Ostsee mit den Vorzügen städtischer Infrastruktur – ideal für alle, die Erholung, Lebensqualität und eine zentrale Verbindung in der Region suchen.

Objektnummer: 24265012 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24265012 - 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)