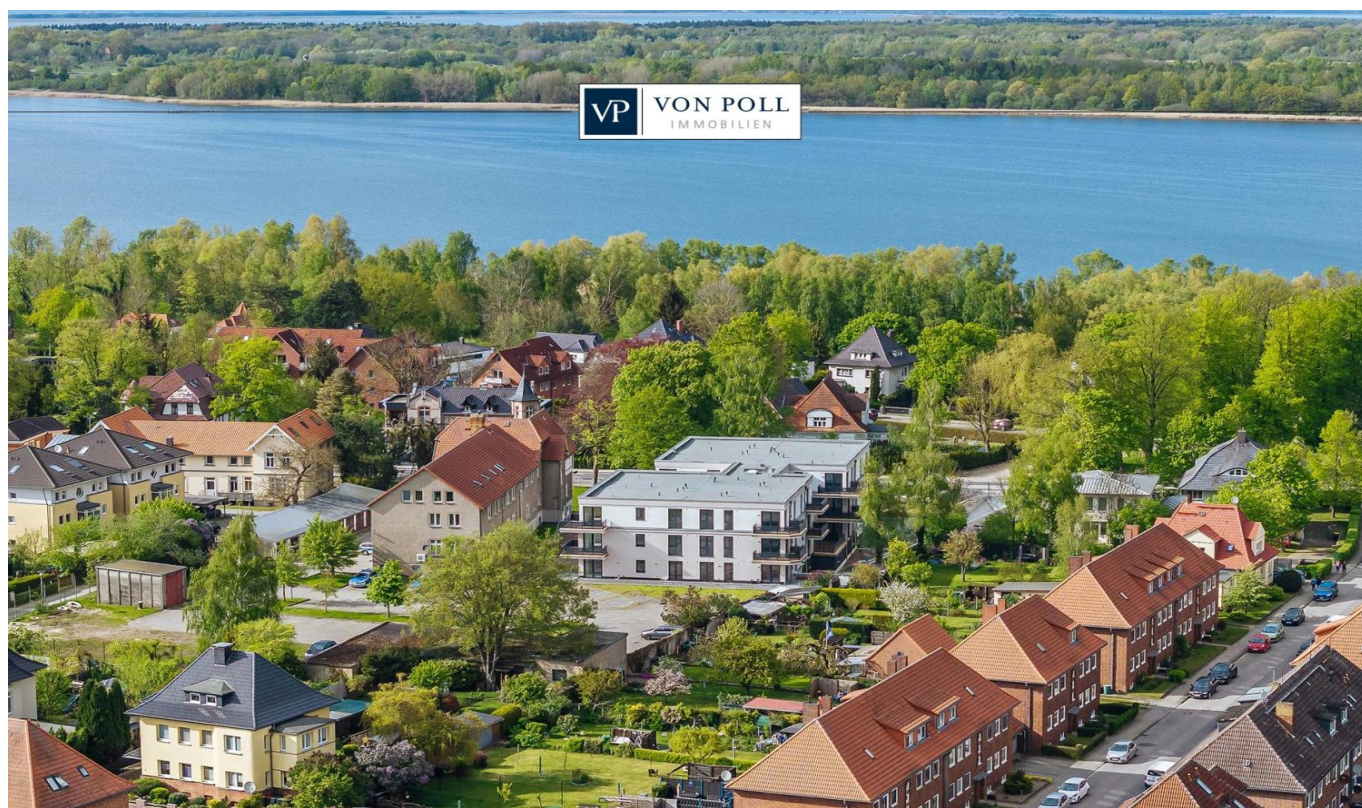


Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

# Ostseehäuser: Barrierearme Eigentumswohnung mit guter Infrastruktur

Objektnummer: 2326500311B



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2326500311B - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick

|              |                       |                       |   |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 2326500311B           | Kaufpreis             | 435.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 95 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Etage        | 1                     | Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                     | Zustand der Immobilie | neuwertig   |
| Schlafzimmer | 2                     | Bauweise              | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung           | Balkon  |
| Baujahr      | 2023                  |                       |   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |                       |   |

Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| 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 | 2022                       |

Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

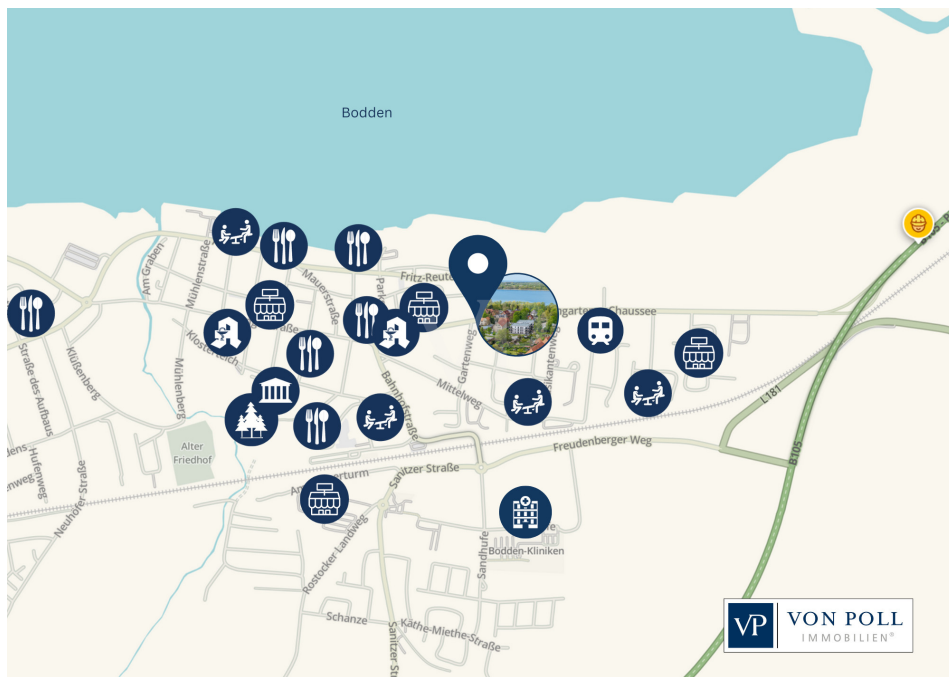
## Die Immobilie





Objektnummer: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Die Immobilie



Objektnummer: 2326500311B - 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: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Ein erster Eindruck

Barrierearme Eigentumswohnung in gehobener Ausstattung – Ihre Chance auf exklusives Wohnen! Wir bieten Ihnen die seltene Gelegenheit, in einem hochwertigen Wohnumfeld eine der letzten verfügbaren Wohnungen zu sichern. Die großzügigen, hellen Räume und durchdachten Grundrisse der insgesamt 24 Wohneinheiten lassen keine Wünsche offen. Die Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet und bietet barrierefreie Zugänge, die ein Höchstmaß an Komfort garantieren. Ein Fahrstuhl sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit der Etage. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen großzügigen Eckbalkon mit einer Grundfläche von ca. 13 m<sup>2</sup>, der Ihnen zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bietet und ideal ist, um sonnige Tage zu genießen oder gemütliche Abende im Freien zu verbringen. Ein Gäste-WC sowie ein Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide und einem direkt angrenzenden Vollbad unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Auch die Gestaltung der Außenanlagen inklusive Pflasterarbeiten ist im Leistungsumfang enthalten. Der Kaufpreis versteht sich inklusive 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 können von einer stabilen Mietnachfrage profitieren – vergleichbare Wohnungen wurden erfolgreich für EUR 13,00 pro m<sup>2</sup> vermietet. Zusätzlich bieten sich attraktive steuerliche Vorteile durch erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten. Weitere Informationen dazu finden Sie auf der beigefügten Webseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Bei Bedarf bietet Ihnen unsere Finanzierungsabteilung von VON POLL Finance gerne eine kostenfreie Beratung an, um Sie optimal zu unterstützen. Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnungen in einem persönlichen Gesprächstermin ausführlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 2326500311B - 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
- Balkon
- Kellerraum

Objektnummer: 2326500311B - 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: 2326500311B - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Sonstige Angaben

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 2022. 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: 2326500311B - 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)