

Pruchten

# Eigentumswohnung über zwei Etagen nahe Ostseebad Zingst

Objektnummer: 24311043



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

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24311043
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2033		
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Reihenendhaus im Stile einer Maisonette-Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1985 und wurde ca. 1996 umfassend saniert. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Kamin im großzügigen Essbereich, der für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Ein Highlight der Immobilie ist der Pool im herrlichen Garten, der im Sommer für erfrischende Abkühlung sorgt. Für den ca. 800 m<sup>2</sup> großen Garten haben Sie, wie auch beim Doppelcarport ein Sondernutzungsrecht und können den Garten sowie den Carport unter Ausschluss der anderen Eigentümer nutzen. Der Spitzboden ist gedämmt und teilweise wohnlich genutzt, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die Fenster sind aus Holz gefertigt und die Innentüren im Landhausstil gehalten, was dem gesamten Ambiente einen charmanten Charakter verleiht. Eine traumhafte Terrasse am Haus lädt zum Verweilen im Freien ein, während ein Geräteschuppen und eine überdachte Sitzecke im hinteren Grundstücksbereich zusätzlichen Komfort bieten. Die Beheizung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung, während das Warmwasser über einen Durchlauferhitzer gewonnen wird. Diese Immobilie eignet sich ideal als Haupt- oder Zweitwohnsitz und zeichnet sich durch ihre ruhige Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten aus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Ausstattung und Details

Besonderheiten:

- Kamin im Essbereich
- Pool im herrlichen Garten
- Spitzboden gedämmt und teilweise wohnlich genutzt
- Fenster aus Holz und Innentüren im Landhausstil
- traumhafte Terrasse am Haus
- Geräteschuppen und überdachte Sitzecke im hinteren Grundstücksbereich
- derzeit stillgelegte Solardusche im Außenbereich
- Doppelcarport mit Platz für zwei Autos
- keine störende Ferienvermietung im Gebiet zulässig
- wird beheizt über Nachtspeicherheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Alles zum Standort

Das Grundstück liegt nahe der Ostsee im ruhigen Wohngebiet von Pruchten. Hier herrscht die absolute Ruhe an der wenig befahrenen Nebenstraße ohne jeglichen Lärm. Lediglich die Anwohner fahren regelmäßig durch den Ort. Ein dicht bewachsener Wald grenzt an das ehemalige Fischerdorf. Die idyllische Lage ist ideal für diejenigen, welche nahe am Wasser wohnen möchten und doch den Trubel meiden. Der Wohnort ist umgeben vom Bodstedter Bodden sowie dem Barther Bodden und somit traumhaft gelegen. Von hier ist außerdem die Entfernung zur Ostsee neben dem Auto auch mit dem Fahrrad oder als längerer Spaziergang zu erreichen. Vom ehemaligen Fischerdorf Pruchten sind es ca. 8 km zum Ostseebad Zingst, welcher mit seinen weißen Stränden an der Ostsee jährlich zahlreiche Touristen anlockt. Neben der Lage am Wasser sind auch beschauliche Wälder und Wiesen nahe der Immobilie. Sonst sind solche Orte oft ausschließlich als Zweitwohnsitz genehmigt, doch hier können Sie dauerhaft verweilen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitangebote und vieles mehr befinden sich im nahe gelegenen ca. 4 km entfernten Ostseebad Barth.

Objektnummer: 24311043 - 18356 Pruchten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 92.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24311043 - 18356 Pruchten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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