

Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

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

CODE DU BIEN: 24265010



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,19 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24265010
Surface habitable	ca. 92,19 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	14.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



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.  
Der angenommenen 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 annahmeregelmäßig 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)



CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété





CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Plans d'étage



Wohnung 04

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24265010 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)