

Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Leerstehend und zentrumsnah gelegen

CODE DU BIEN: 25265003



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 314 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25265003 - 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: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25265003
Surface habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1898
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 290 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 230 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1898

CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceBlue GmbH  
11.06.2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOKUS 18/24-DEUTSCHLANDTEST.DE

**Gold Partner**  
Seit 2015  
Immo Scout24

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung.

CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Plans d'étage





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: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Une première impression

Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Leerstehend und zentrumsnah gelegen ? Faktor 16,3 möglich! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Investoren eine ausgezeichnete Gelegenheit, in eine wertbeständige Immobilie zu investieren. Mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei Einheiten, eignet sich das Objekt hervorragend für die langfristige Vermietung. Die Wohnungen sind frei von Mietverhältnissen, sodass eine marktgerechte Neuvermietung sofort möglich ist. Das Gebäude besteht aus einer 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, einer 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und einer weiteren 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (OG und DG derzeit als eine Einheit genutzt, die Abtrennung ist wieder herstellbar). Das Objekt wurde fortlaufend instand gehalten und ist mit einer Gaszentralheizung aus 2023 ausgestattet, die für eine moderne Energieeffizienz sorgt. Zudem bietet eine Videogegensprechanlage praktischen Komfort. Eine umfassende Kernsanierung wurde im Jahr 1995 durchgeführt, wodurch die Immobilie in einem gepflegten Zustand erhalten blieb. Der Charme des Hauses wird durch altbautypische Echtholzdielen und eine Stuckfassade unterstrichen. Eine überdachte Hofterrasse erweitert den Komfort nach draußen, während der Carportstellplatz die Attraktivität für Mieter erhöht. Besonders vorteilhaft ist die Lage: Das Ribnitzer Stadtzentrum ist nur 5 Gehminuten entfernt, sodass sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe liegen. Der Anschluss an den ÖPNV ist ebenfalls in kurzer Entfernung und sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Umgebung und weiterer Städte. Dank der hohen Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage bietet diese Immobilie ein stabiles Mietsteigerungspotenzial und langfristige Wertentwicklung. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine renditestarke Kapitalanlage zu investieren! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Kontaktieren Sie uns noch heute, damit wir Ihnen die Immobilie vollumfänglich vorstellen können.

CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Détails des commodités

- ? 3 Wohnungen verteilt auf ca. 230 m<sup>2</sup>
- ? WE 1 (EG): 3 Zimmer - EBK - Duschbad - Kamin
- ? WE 2 (OG): 3 Zimmer - EBK - Wannenbad - Kamin
- ? WE 3 (DG): 2 Zimmer - Kamin - Duschbad
- ? Frei von Mietverhältnissen, Neuvermietung zu 9-10 €/m<sup>2</sup> möglich
- ? Fortlaufend instand gehalten
- ? Gaszentralheizung aus 2023
- ? Videogegensprechanlage für modernen Komfort
- ? teilw. Altbautypische Echtholzdielen
- ? Stuckfassade
- ? Überdachte Hofterrasse
- ? Carportstellplatz

CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Ribnitz-Damgarten, der beliebten Bernsteinstadt an der südlichen Boddenküste. Die Immobilie bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistern in fußläufiger Entfernung. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Fischland-Darß-Zingst, einem der schönsten Küstenabschnitte Deutschlands. Der Ostseestrand Dierhagen ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten perfekte Bedingungen für Erholung, Wassersport und Naturgenuss. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Ribnitz-Damgarten West liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Rostock und Stralsund. Die B105 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit beider Städte – Rostock mit seinem wirtschaftlichen und kulturellen Angebot ist in ca. 30 Minuten erreichbar, während Stralsund als Tor zur Insel Rügen nur ca. 40 Minuten entfernt liegt. Die Lage kombiniert eine hohe Lebensqualität mit einer idealen Erreichbarkeit und macht die Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 25265003 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25265003 - 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)