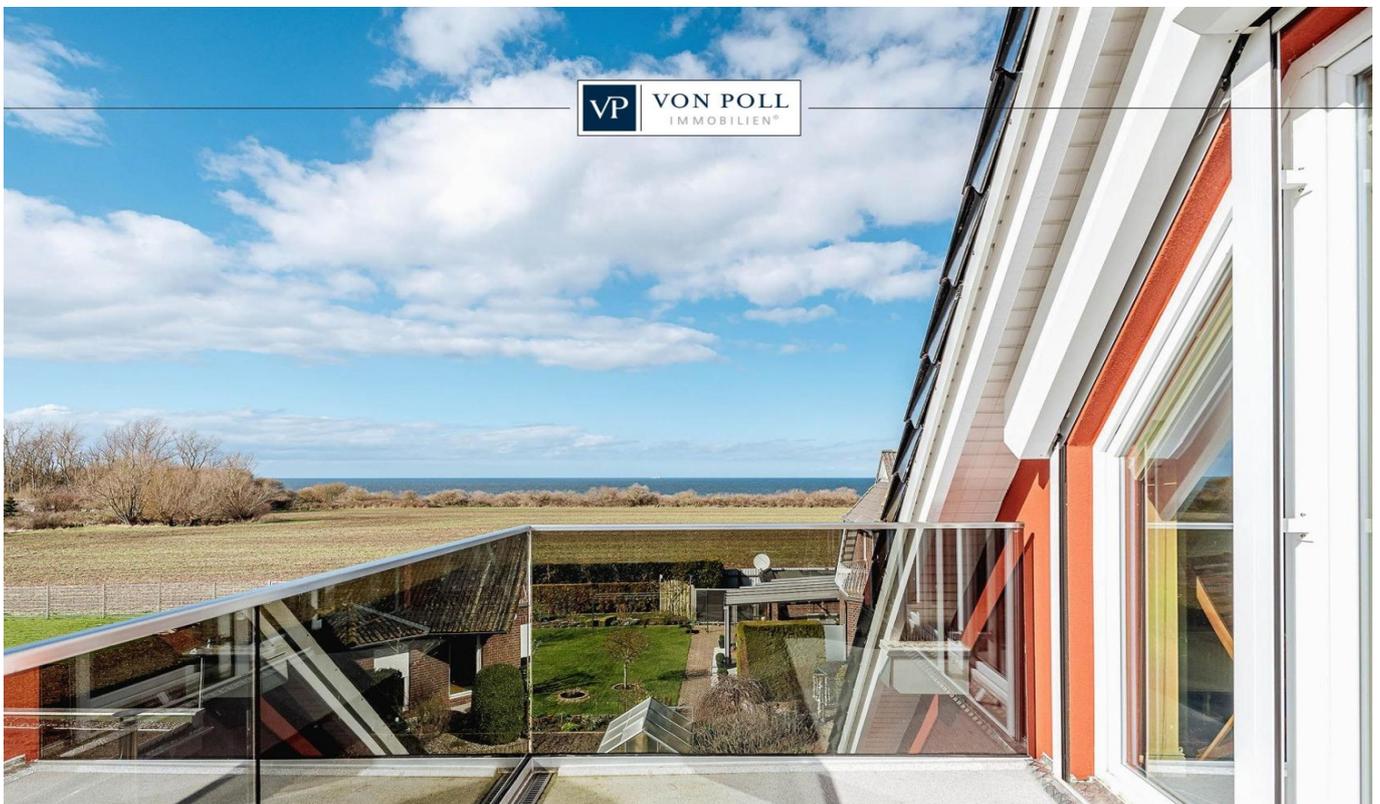


Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

# Großzügige Ferienwohnung mit Ostseeblick

????????? ??????????: 23092017A



???? ??????: 980.000 EUR • ??????????: ca. 179 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 532 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23092017A	????? ???????	980.000 EUR
????????????	ca. 179 m <sup>2</sup>	????????????	
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
????????	2		
????? ?????????????	2005	????? ?????????????	2022
????? ?????????????	1 x ??????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 203 m <sup>2</sup> ??????
		???????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	???????? ????????????? ?????????????	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????		

??????? ???????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?? ????????



Luxuriöses Masterbad

???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?? ?????????



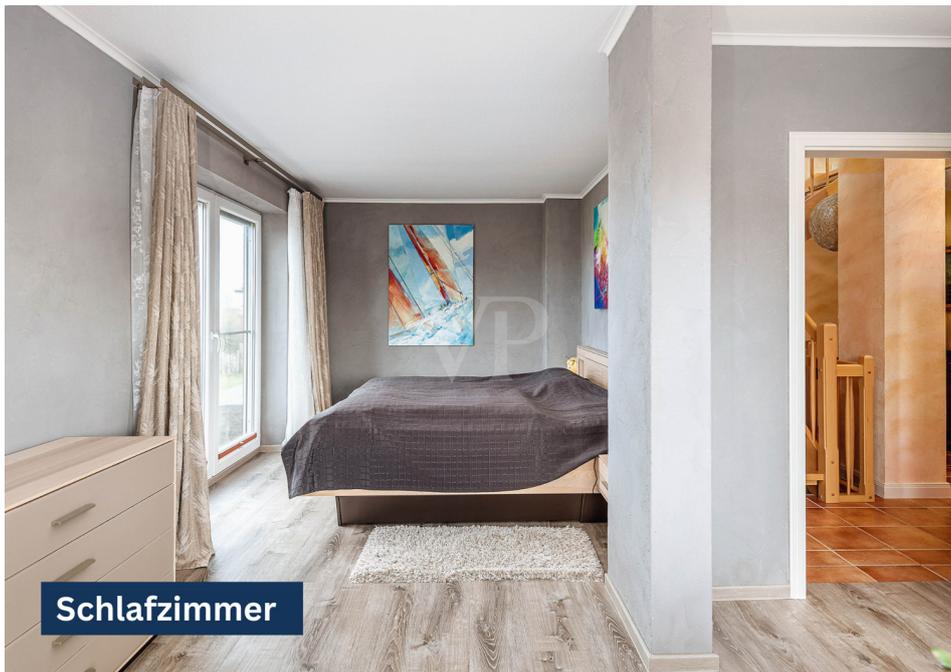
freistehende Badewanne



großzügiger Wohn- & Essbereich

??????? ???????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?? ????????



???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?? ?????????



??????? ???????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?? ????????



Fassauna im Garten

???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

**???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen**

**??? ?????? ???????????**

Renditestarke Ferienimmobilie mit Ostseeblick und Gartenanteil – Ihr Traum am Meer! Diese exklusive Ferienwohnung im malerischen Ostseebad Nienhagen ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern bietet auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt und eingebettet in eine idyllische Naturkulisse, erwartet Ihre Feriengäste eine einzigartige Kombination aus Komfort, Luxus und traumhaftem Meerblick. Die Immobilie befindet sich in bester Lage und wurde im Jahr 2005 errichtet. Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt über drei Ebenen, bietet sie ausreichend Platz für unvergessliche Urlaubstage. Vier liebevoll gestaltete Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, laden zum Verweilen ein. Das absolute Highlight der Immobilie ist jedoch der atemberaubende Spitzboden, der als Atelier mit seinen drei großen Glasgiebeln besonders viel Licht und Raum für kreative oder entspannende Momente bietet. Das elegante Design und die hochwertige Ausstattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Feriendomizils. Zwei Kamine schaffen an kühlen Abenden eine behagliche Atmosphäre, während ein luxuriöses Vollbad sowie eine separate, neuwertige Sauna zusätzlichen Komfort bieten. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Raumaufteilung, die ein offenes, wohnliches Ambiente schaffen, in dem sich Ihre Gäste sofort wohlfühlen werden. Ein weiterer Pluspunkt ist der traumhafte Blick auf die Ostsee, den man von verschiedenen Balkonen aus genießen kann. Zwei weitläufige Terrassen und ein wunderschön angelegter Gartenanteil runden das Angebot perfekt ab. Hier können Urlauber den Tag bei einem entspannten Frühstück im Freien beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein mit Meeresrauschen ausklingen lassen. Das gepflegte Südlage-Grundstück bietet zudem genügend Platz für sportliche Aktivitäten oder entspannte Sonnenbäder. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert, insbesondere im energetischen Bereich, sodass sie heute sowohl modern als auch zeitgemäß ist. Die Anreise gestaltet sich für Ihre Gäste bequem, da die Zufahrt über ein elektrisches Tor erfolgt, welches auf eine gepflasterte Auffahrt führt. Hier stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, inklusive einer großen Garage. Diese Immobilie bietet alles, was Urlauber an der Ostsee suchen – eine erstklassige Lage, luxuriöse Ausstattung und ein Ambiente zum Wohlfühlen. Damit ist sie eine ideale Wahl für Investoren, die nach einer renditestarken Ferienimmobilie in einer der begehrtesten Regionen Deutschlands suchen. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen!

??????? ???????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

????????????????? ??? ??????????

- Atemberaubender Blick auf die Ostsee!
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt über drei Etagen
- Sonniges Grundstück mit optimaler Südausrichtung
- Nur 300 Meter Fußweg bis zum Strand
- Moderne Luftwärmepumpe für hohe Energieeffizienz
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Edler Fliesenboden in hochwertiger Ausführung
- Zwei großzügige Terrassen für entspannte Stunden im Freien
- Zahlreiche bodentiefe Fenster für ein lichtdurchflutetes Raumklima
- Stilvolles Atelier mit Kamin und Panoramablick auf das Meer
- Neuwertige Saunatonne für Wellness-Momente
- Geräumige Garage mit Tageslichtfenster
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Komplett eingefriedetes Grundstück mit Hecke und Zaun für mehr Privatsphäre

??????? ???????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

??? ??? ??? ????????????

Das Ostseebad Nienhagen liegt an der Bäderstrasse Warnemünde - Bad Doberan. Die Ortschaft Nienhagen befindet sich direkt an der Ostsee. Geschichte und Gegenwart sind hier in eigener und besonderer Art dokumentiert. Die alten reetgedeckten Bauernhäuser, umgeben von alten Baumbeständen, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der „Gespensterwald“ mit seinen markanten Baumformen, prägen das Ortsbild ebenso wie die neu entstandenen Wohngebiete. Vom Haus führt Sie ein circa 300 m langer Fußweg zur Steilküste mit dem naturbelassenen Steinstrand. Dort können Sie den Tag mit einem kleinen Meerblick-Workout starten oder der Sonne in lauen Sommernächten beim Eintauchen ins Meer zuschauen. Ein idealer Wohlfühlort! Der Standort ist zentral zwischen Rostock/Warnemünde und Bad Doberan gelegen. Die Städte sind jeweils ca. 8 km entfernt und per PKW, öffentlicher Busverbindung oder mit dem Rad gut zu erreichen. Die Ortschaft zeichnet sich ebenfalls durch die verkehrsgünstige Lage durch die Anbindung an die A20 (Lübeck - Stettin) und die A19 (Rostock -Berlin) aus. Der Flughafen Rostock Lage ist ca. 40 km entfernt. Über die A 20 und die A 19 erreichen Sie ganz komfortabel die Großstädte Hamburg und Berlin. Das Ostseebad Nienhagen verfügt über eine regionale Busverbindung. Darüber hinaus bestehen gut ausgebaute Radwege. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im 2 km entfernten Elmenhorst. Nienhagen zählt zum Naherholungsgebiet. Genießen Sie frische Ostseeluft und erleben Sie die zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, ohne auf die wirtschaftlichen Vorteile und die Nähe zur Hansestadt Rostock verzichten zu müssen. Den Strand erreichen Sie fußläufig in gerade einmal 300 Metern!

??????? ????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033.  
 Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 23092017A - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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