

Pruchten

## Reihenendhaus in Pruchten nahe der Ostsee

????????? ??????????: 24311017

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ???? : 800 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24311017	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1985	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????????	????????	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	07.09.2033	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????





???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????





???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????





???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????





???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????



???????? ????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ????????





???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????



???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

?? ?????????





???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

Das Grundstück mit bebautem Reihenendhaus aus dem Jahr 1985 ist ein wahres Juwel. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 800 m<sup>2</sup> als Sondernutzungsrecht. Die gesamte Reihenanlage ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer bietet es ausreichend Platz für eine Familie als Haupt- oder Zweitwohnsitz. Natürlich ist das Objekt auch als Altersruhesitz bestens geeignet. Besonders hervorzuheben ist der Kamin im Essbereich, der an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der herrliche Garten verfügt über einen Pool, der an heißen Sommertagen für erfrischende Abkühlung sorgt. Der Spitzboden ist gedämmt und wohnlich nutzbar, was zusätzlichen Wohnraum bietet. Innentüren im Landhausstil und Fenster aus Holz verleihen dem Haus einen einzigartigen Charme. Eine traumhafte Terrasse am Haus ist zur Südseite ausgerichtet und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Im hinteren Bereich des Grundstücks gibt es einen praktischen Geräteschuppen und eine überdachte Sitzecke. Eine Solardusche im Außenbereich steht derzeit still, kann jedoch bei Bedarf reaktiviert werden. Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Autos. Es ist wichtig zu erwähnen, dass im Gebiet keine störende Ferienvermietung zulässig ist, was für Ruhe und Privatsphäre sorgt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachtspeicherheizung, während das Warmwasser über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Beide Systeme sind zuverlässig und effizient. Die Lage der Immobilie ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wenn Sie auf der Suche nach einem charmanten Haus in begehrter Lage am Wasser sind, sollten Sie sich diese Immobilie unbedingt genauer ansehen.

???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

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



???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

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.

???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

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.

???????? ??????????: 24311017 - 18356 Pruchten

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

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

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: stralsund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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