

Altenkirchen

# Malerisches Unikat – ein Rügen typisches Haus

????????? ??????????: VE070



???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 290 m<sup>2</sup>

## ???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	VE070	????? ???????	385.000 EUR
?????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	?????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	2	????? ???????????????	2017
?????????????	2	?????????? ??????????????	?????????
????? ??????????????	1870	?????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	154.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	26.04.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

?? ?????????



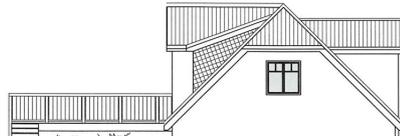
???????? ????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

???????

Ansicht Süd



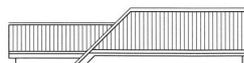
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost









???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

Das sehr gepflegte und lichtdurchflutete Haus, mit zwei Wohneinheiten, liegt im alten Dorfkern von Altenkirchen auf Wittow und geht vermutlich auf das Jahr 1870-1890 zurück. Auf dem ca. 256 m<sup>2</sup> großen Grundstück gibt es viel Platz und Komfort, die Wohnfläche beträgt ca. 145 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss verfügt über eine große Diele, ein Schlafzimmer, eine moderne Wohnküche, ein schlichtes und zeitgemäßes Wannenbad mit modernen Einbauschränken, sowie ein großes Wohn- und Arbeitszimmer, über das man in den malerischen und nicht einsehbaren Hof mit schönen Pflanzen gelangt. Das Haus mit seinem malerischen Hof und der außergewöhnlichen Sonnenterrasse liegt sehr geschützt und angenehm ruhig. Die 1. Etage wird als außergewöhnliche Ferienwohnung vermietet und ist über einen separaten Zugang und eine Außentreppe zugänglich. Eine große Sonnenterrasse mit Blick auf die Kirche und ihren Park lädt zum Verweilen ein. Die Ferienwohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Duschbad mit separatem WC und eine einladende große Wohnküche, die exquisit ausgestattet ist. Hier macht Kochen richtig Freude. Eine sehr gute Vermietung in den Sommermonaten ist garantiert; der Aufenthalt und die Bewertung der Gäste liegen für 2024 bei 9,4 Punkten. Eine weitere Nutzfläche des Objektes bietet der 25 m<sup>2</sup> große Stall, der unter der Terrasse liegt und noch ausgebaut werden kann. Dank der fortlaufenden Modernisierungen und der umfassenden Sanierung von 2010 bis 2013 sowie von 2023 bis 2024 ist die Immobilie in einem Top-Zustand. Dazu zählen auch der Gaubenausbau, die energieeffizienten Heizkörper, die Dämmung der Fassade und der neue Dachstuhl im Obergeschoss, sowie die Fußbodenheizung im EG und die neuen Fenster und Türen. Der wunderschön angelegte Hof und der kleine Garten bieten, ebenso wie das Haus, eine traumhafte Komposition unterschiedlicher Abschnitte aus Flora und Fauna. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Domizil für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Die hochwertige Ausstattung, die gelungene Raumgestaltung und die zentrale Lage machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Feriengäste. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus begeistern.

??????? ???????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

I Haus mit zwei Wohneinheiten I Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup> I Erdgeschoss große Diele, Schlafzimmer, Wohnküche, zeitgemäßes Wannenbad, modernen Einbauschränken, großes Wohn- und Arbeitszimmer I 1 Etage mit Ferienwohnung zur Vermietung und separaten Zugang und Außentreppe I Ferienwohnung mit zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Duschbad und separatem WC I große Wohnküche I umfassende Renovierung von 2010 bis 2013 I Instandsetzung von 2010 bis 2013 I Zu- und Ableitungen erneuert I komplette Elektrik erneuert I Jahr 2017 neue, energieeffiziente Gasheizung installiert I komplettem Dachstuhl mit Gaube neu gebaut I energieeffizienten Heizkörper I neue Dämmung Fassade und Dachstuhl im Obergeschoss  
I neue Fußbodenheizung im EG I neuen Fenster und Türen I Sonnenterrasse I Grundstück ca. 256 m<sup>2</sup> I nicht einsehbaren Hof I ca. 25m<sup>2</sup> großer Stall unter Terrasse und ausbaufähig I

???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

Das beliebte Altenkirchen ist das Zentrum von Wittow mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Busverbindungen, Restaurants und einem charmanten Ortskern rund um die älteste Dorfkirche Rügens. Im Sommer bietet sich hier ein exquisites Kulturprogramm mit Lesungen, Konzerten und Ausstellungen, rund um Altenkirchen an. Mehrere einzigartige Strände laden im Sommer zum Baden ein; für alle Formen des Wassersports finden sich ebenfalls die Reviere nur einige Autominuten entfernt. Weitere Freizeitangebote reichen von Segeln über Golf, Reiten, Wandern, Angeln und Biken. Nächster Flughafen : Rostock-Laage ca.170 Kilometer Nächster Fährhafen : Sassnitz ca. 30 Kilometer Nächster Bahnhof : Sagard ca. 20 Kilometer Nächste Autobahnabfahrt : A 20 Stralsund ca. 80 Kilometer Nächster Strand : ca. 2 Kilometer Nächster Golfplatz : Golfclub Schloß Karnitz ca. 40 Kilometer

???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 154.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: VE070 - 18556 Altenkirchen

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

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

René Rosenkranz

---

Wilhelmstraße 41 Rügen  
E-Mail: [ruegen@von-poll.com](mailto:ruegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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