

Gager

Exklusives Reetdachhaus mit Wasserblick nahe gelegen zum Hafen und Strand im Ostseebad Mönchgut

???????? ?????: KD974

www.von-poll.com???? ?????: 1.450.000 EUR • ??????: ca. 271 m² • ?????: 6 • ????? ??: 2.352 m²

???????? ??????????: KD974 - 18586 Gager

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

???????? ?????????: KD974 - 18586 Gager

?? ??? ??????

???????? ?????????	KD974	????? ???????	1.450.000 EUR
????????????	ca. 271 m ²	??????	????????????
????? ??????	????????????? ??????	??????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	???????
????????????? ??? ???????????	4	??????????????	???????????????
?????????????	3	?????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2008	??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: KD974 - 18586 Gager

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	69.00 kWh/m ² a
??????????????	29.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ??????????: KD974 - 18586 Gager

?? ?????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ?????????: KD974 - 18586 Gager

?? ?????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

?? ????????



???????? ????????: KD974 - 18586 Gager

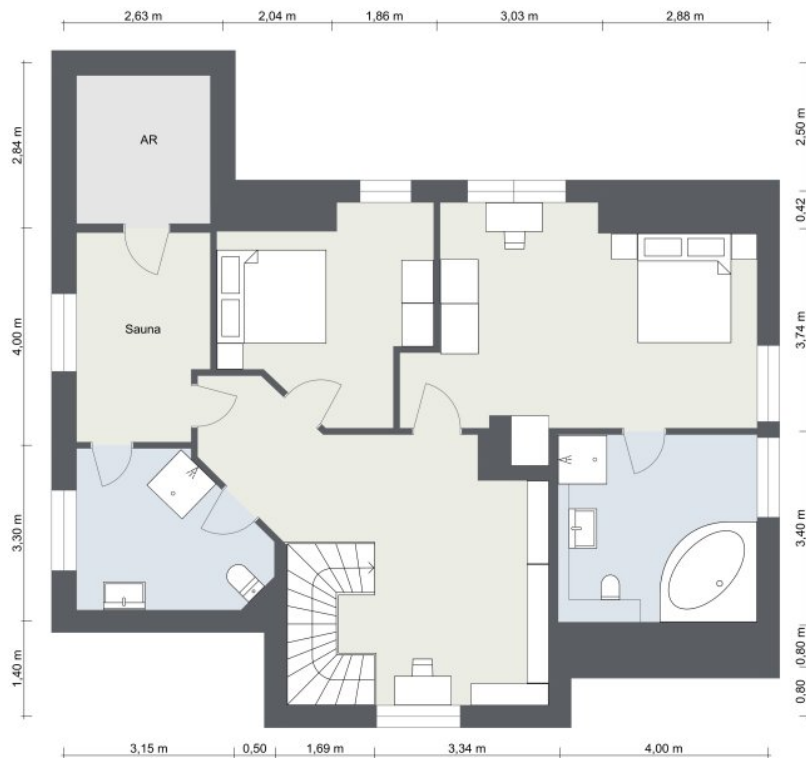
?? ????????



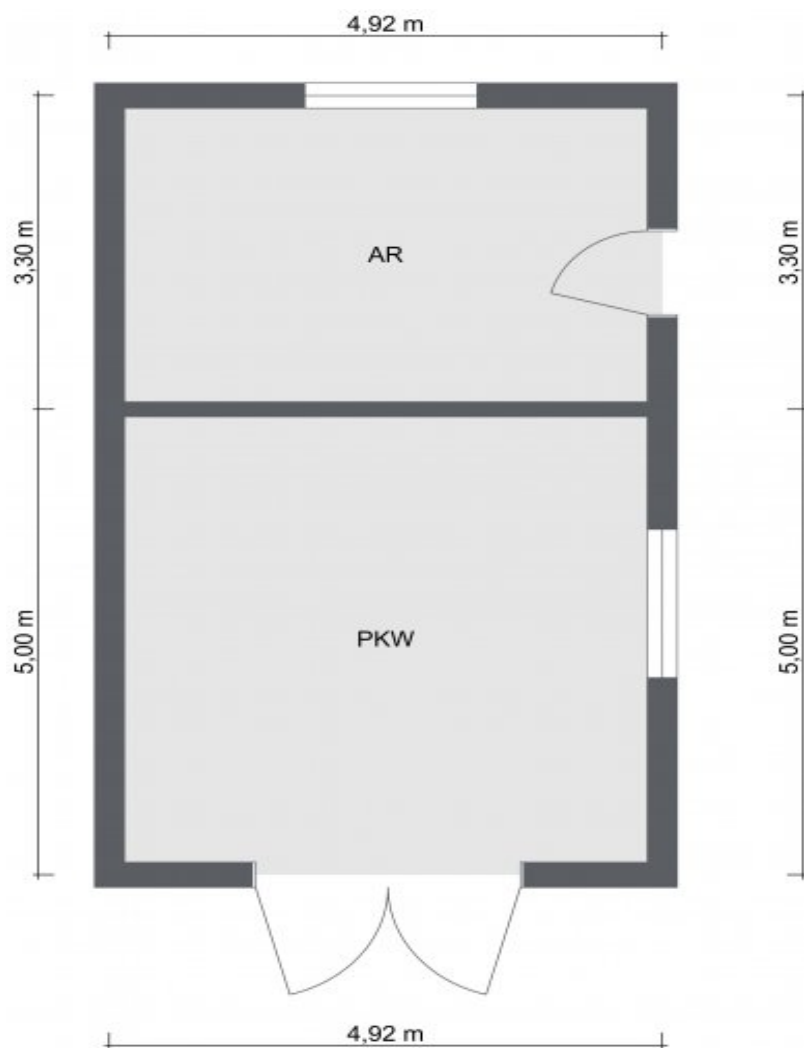
??????? ???????: KD974 - 18586 Gager

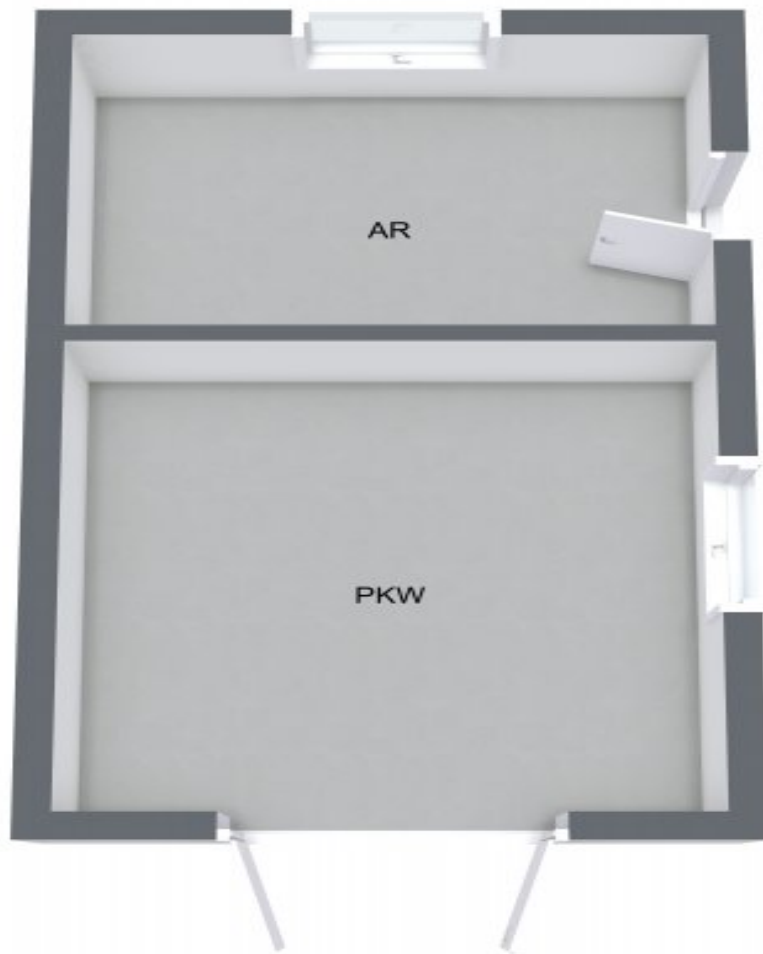
??????











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

??????? ???????: KD974 - 18586 Gager

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

Dieses neuwertige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 271 qm befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2352 qm in einer idyllischen Lage am Rande des Biosphärenreservats. Das exklusive Reetdachhaus punktet mit dem Wasserblick und dem nahe gelegenen Hafen sowie Strand im Ostseebad Mönchgut. Die Immobilie ist nur ca. 300 m vom Yachthafen entfernt und bietet bei Bedarf auch einen Bootsliegeplatz, welcher ein besonderes Highlight ist. Erwähnenswert ist die Erweiterung neuer Radwege und die Integration in regionale Radwegenetze direkt von Gager aus. Das Haus wurde im Jahr 2008 fertiggestellt und bietet eine gehobene Ausstattungsqualität. Von der Terrasse aus und dem Obergeschoss genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf die Hagensche Wiek. Die Umgebung ist ruhig und idyllisch, perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über einen Flur, eine Garderobe, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer mit Kamin und Leseecke, eine Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum, einen Abstellraum und eine Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich ein Flur zum ausgebauten Spitzboden, ein offenes Arbeitszimmer, sowie zwei stilvoll gestaltete Schlafzimmer, jedes mit eigenem En-Suite-Bad mit Dusche. Das En-Suite-Bad vom Elternschlafzimmer verfügt zudem über eine Eckbadewanne und eine Sauna. Das Anwesen verfügt über eine elektrische Alarmanlage und Videoüberwachung für Ihre Sicherheit. Die Heizung kann sogar ferngesteuert über Ihr Handy bedient werden, um immer die optimale Temperatur zu gewährleisten. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und den Bädern ausgestattet. Im Erdgeschoss finden Sie italienische Fliesen, im Obergeschoss Fliesen und Parkett. Außenjalousien sorgen für die nötige Privatsphäre und die Fußbodenheizung sowie der Kamin sorgen für wohlige Wärme. Das Haus wird komplett hochwertig möbliert verkauft, sodass das Möbelpaket im Kaufpreis enthalten ist. Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Ein zusätzliches Garagenhaus bietet Platz für zwei PKW-Stellplätze und ein weiteres Gästezimmer im ausgebauten Spitzboden. Dank des Garagenhauses mit zusätzlichem Gästezimmer und Bad gibt es genügend Platz für die ganze Familie und Gäste. Die Reetdachkonstruktion und die wärmegeämmte Klinkerfassade verleihen dem Haus einen charmanten und zeitlosen Look. Vom Reetdach über die wärmegeämmte Klinkerfassade bis hin zu den italienischen Fliesen im Erdgeschoss und dem Parkett im Obergeschoss - hier wurde an jedes Detail gedacht. Eine Rasenbewässerung und ein Mähroboter runden das Angebot ab. Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung bietet nicht nur genügend Platz für die ganze Familie, sondern auch eine einzigartige Lage am Rande des Biosphärenreservats mit herrlichem Wasserblick. Die hochwertige Möblierung im

gesamten Haus sowie die durchdachte Raumgestaltung machen dieses Haus zu einer echten Wohlfühloase. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: KD974 - 18586 Gager

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

Wohnzimmer mit Kamin und Lese-Ecke
Küche mit Einbauküche
En-Suite-Bad mit Dusche
En-Suite-Bad mit Dusche, Eckbadewanne und Sauna
elektrische Alarmanlage und Videoüberwachung
Heizung mit Bedienung ferngesteuert über Handy
Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern
Erdgeschoss italienische Fliesen
Obergeschoss Fliesen und Parkett
Außenjalousien
Fußbodenheizung
Reetdachkonstruktion
wärme gedämmte Klinkerfassade
Glasfaseranschluss liegt an
Wasserstation für Beregnung, für Rasenbewässerung
Rasenroboterstation für Mähroboter
Garage mit 2 Pkw-Stellplätzen
Terrasse
Garten
*komplettes Möbelpaket im Kaufpreis enthalten ist

??????? ???????: KD974 - 18586 Gager

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

Gager ist ein kleines Fischerdorf, welches sehr romantisch und von urwüchsiger Landschaft geprägt ist. Der Ort liegt im Biosphärenreservat Süd-Ost Rügen angrenzend zum Naturschutzgebiet. Der kleine Hafen in Gager ist ein schöner Anlaufpunkt für Ausflüge. Viele Boote machen hier täglich Rast, vom kleinen Fischerboot bis hin zur Yacht. Das Fischerdörfchen liegt nahe am Bakenberg. Der Bakenberg ist die höchste Erhebung der Zickerschen Alpen mit einer Höhe von 66 Metern. Von hier aus haben Sie eine sehr schöne Fernsicht. Die Wanderfreunde sind hier sehr gut aufgehoben, denn die Zickerschen Alpen sind dafür sehr gut geeignet. Die aneinander gereihete Hügelkette bietet Ihnen viele verschiedene und schöne Blicke in die Mönchguter Natur. Über die Bundesstraße 105 oder 194 bis Stralsund, weiter kurz hinter dem Rügendamm über Garz und Putbus an Göhren vorbei, erreicht man Gager. Die Bahn bringt Sie bis zum Ostseebad Binz und mit dem Bus bis nach Gager. *ca. 300 m zum Yachthafen *ca. 2,5 km zum Ostseestrand *Radwege

???????? ??????????: KD974 - 18586 Gager

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse
ist B.

???????? ??????????: KD974 - 18586 Gager

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

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

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 41 Rügen
E-Mail: ruegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com