

Gager

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

CODICE OGGETTO: KD974



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.352 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	KD974
Superficie netta	ca. 271 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.04.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



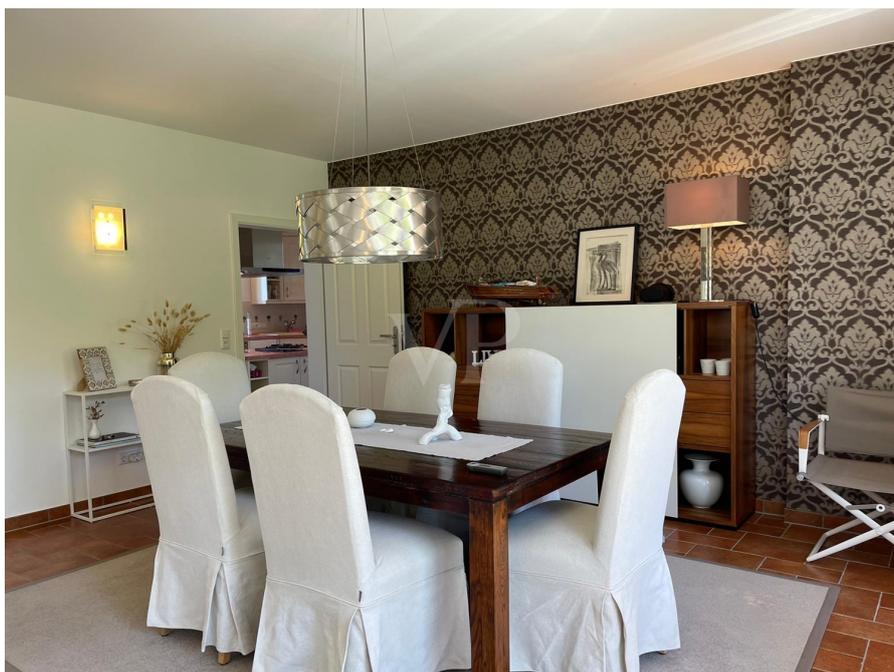
CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



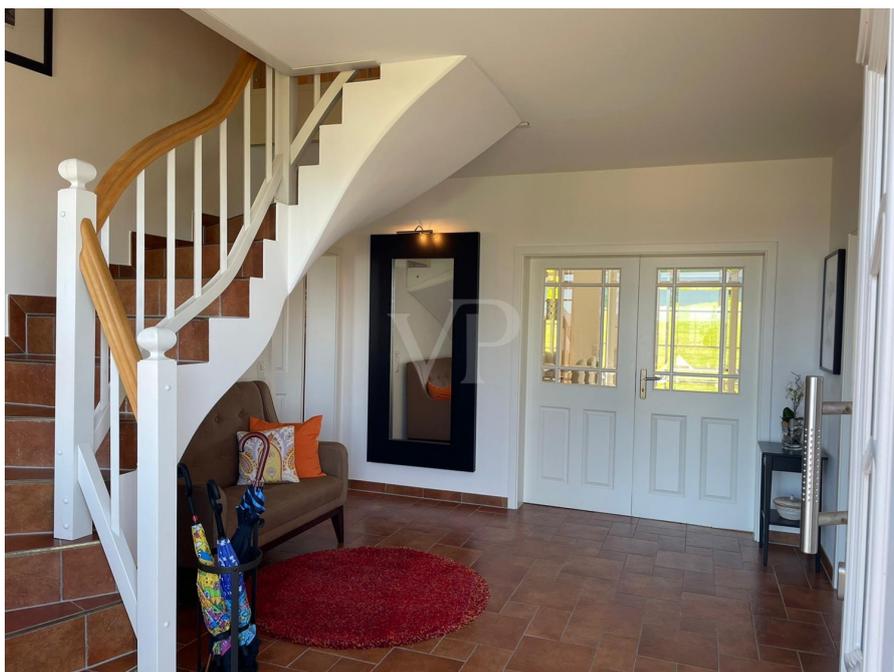
CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



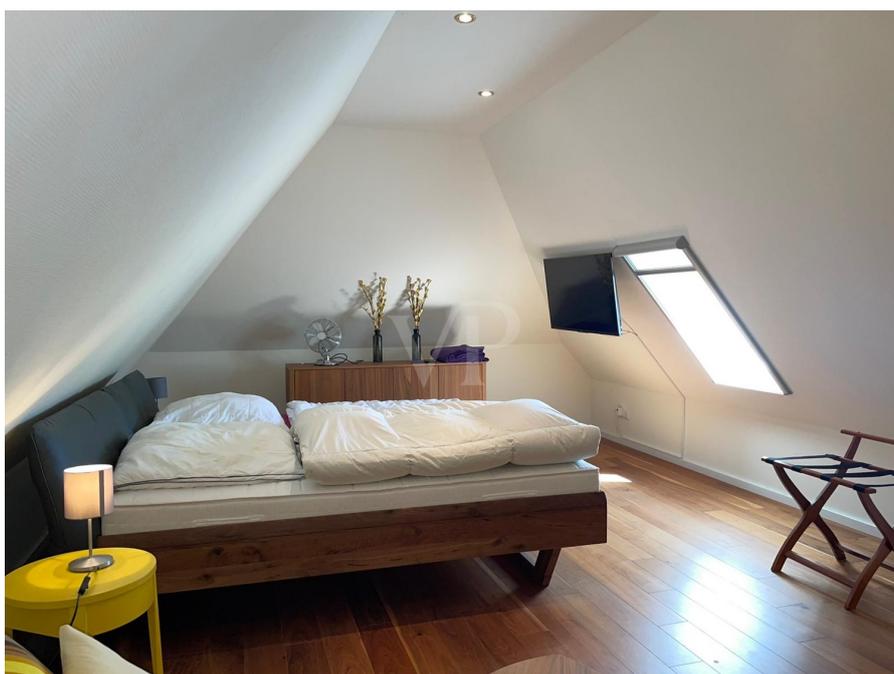
CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

## La proprietà



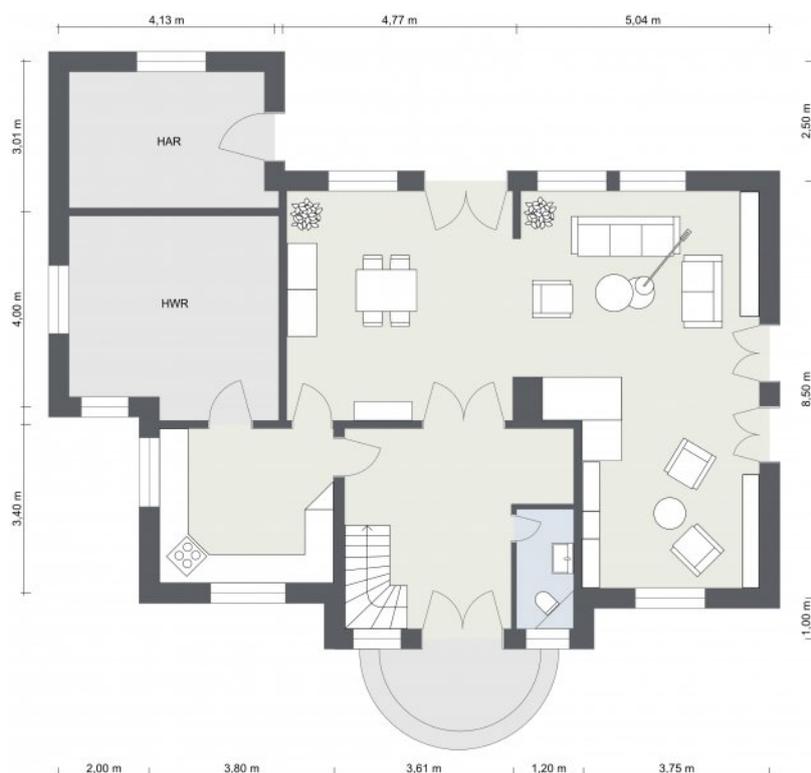
**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

## La proprietà



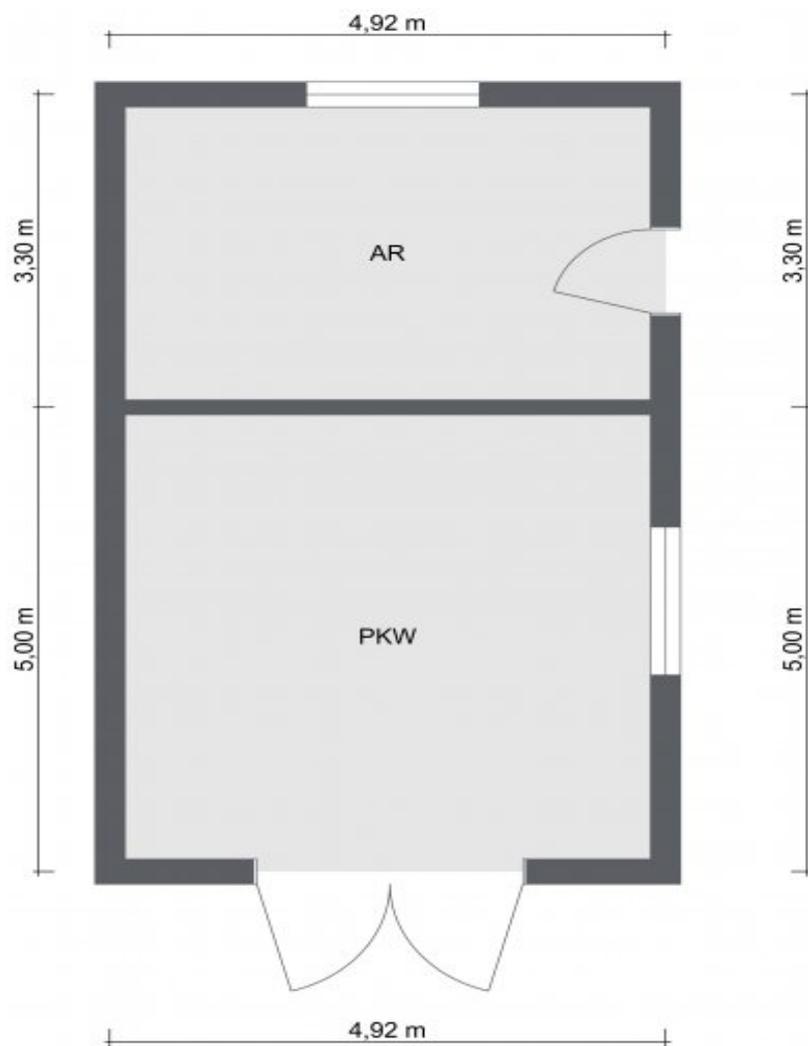
CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager

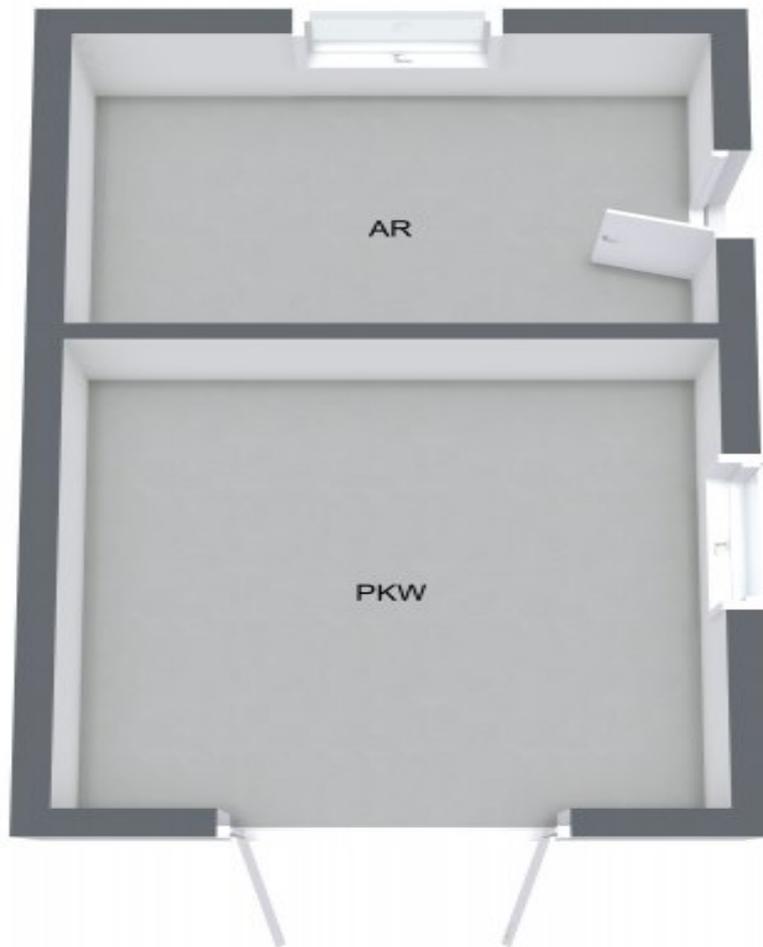
# Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: KD974 - 18586 Gager**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)