

Born a. Darß – Born

# Reetgedecktes Architektenhaus auf großzügigem Grundstück | 2 Balkone, Terrasse & Sauna

Número da propriedade: 24265009



PREÇO DE COMPRA: 1.280.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.168 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Numa vista geral

Número da propriedade	24265009	Preço de compra	1.280.000 EUR
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.03.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel





Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel

A group of six real estate professionals (three women and three men) standing in front of a Von Poll Immobilien logo. They are dressed in professional attire, including suits and blouses. The background is a light-colored wall with the Von Poll Immobilien logo prominently displayed.

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceBlue GmbH  
11.06.2024

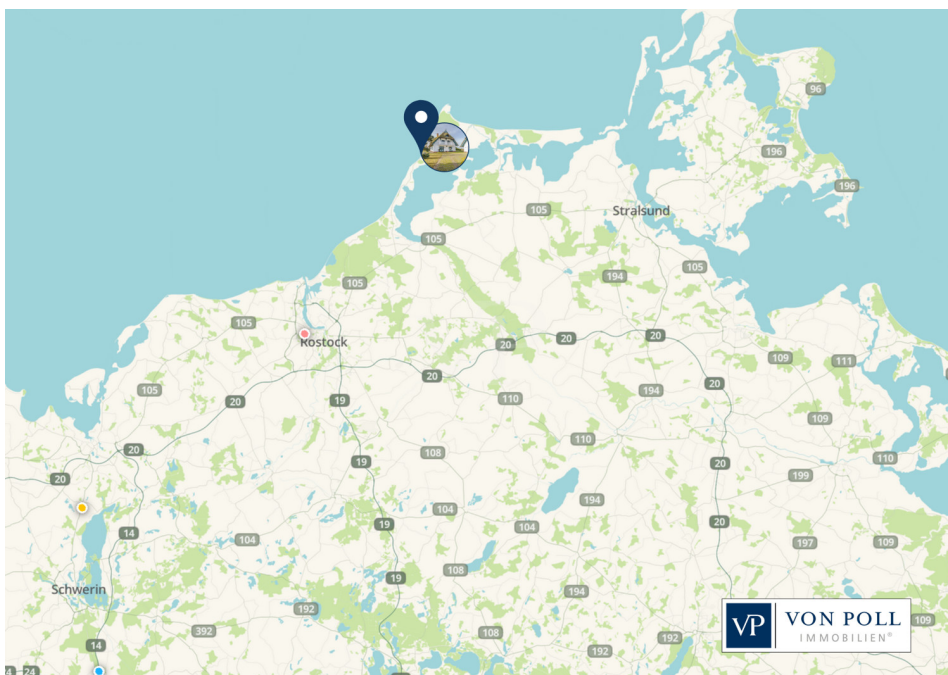
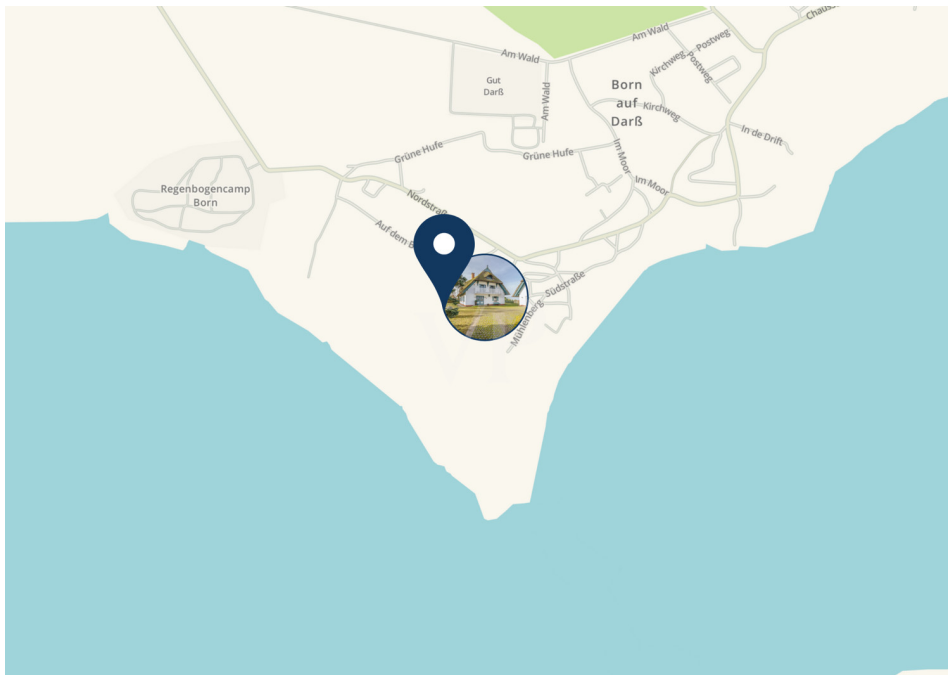
**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOKUS 18/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

**Gold Partner**  
Seit 2015  
**Immo Scout24**

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung.

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## O imóvel



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem traumhaften Architektenhaus in Born a. Darß, das mit seinem traditionellen Charme und der einmaligen Lage direkt am Bodden besticht. Dieses exklusive Anwesen mit reetgedecktem Dach vereint ländliche Idylle und gehobenes Wohnen auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.168 m<sup>2</sup>. Hier genießen Sie Ruhe und Natur in einer besonderen Umgebung. Die hochwertige Innenausstattung mit Unilux Fenstern aus Sicherheitsglas, edlen Fliesen und Buchenholzparkett verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort in allen Räumen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Vollbad mit exquisitem Duschtempel und ein zusätzliches Duschbad im Gästezimmer. Der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich mit Kamin schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Zusätzlich befindet sich im Spitzboden ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der geräumige Hauswirtschaftsraum, der praktische Stauflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die außergewöhnlichen Freiflächen lassen keine Wünsche offen: Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen sowie eine überdachte Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzlichen Komfort bietet die hauseigene Sauna – der perfekte Rückzugsort nach einem erlebnisreichen Tag. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Ein durchdachtes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage, die auch vom Schlafzimmer aus steuerbar ist, sowie interner und externer Blitzschutz runden dieses exklusive Angebot ab. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber sowie Ruhesuchende. Die Sackgassenlage direkt am Bodden garantiert Ihnen ein ruhiges und naturnahes Wohnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie vollumfänglich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Detalhes do equipamento

- Wohnfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 1.168 m<sup>2</sup>
- wertige Innenausstattung
- Fußbodenheizung
- Reetgedecktes Dach, traditioneller Charme
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Vollbad mit exquisitem Duschtempel
- zusätzliches Duschbad im Gästezimmer (en suite)
- offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Insektenschutz
- Echtholztreppe
- 2 Balkone in 2 verschiedenen Ausrichtungen + überdachte Terrasse
- Sauna für zusätzlichen Komfort
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Stauraum
- Großzügiges Grundstück mit Gestaltungsmöglichkeiten
- hochwertige Unilux Fenster mit Sicherheitsglas
- Fliesen & Buchenholzparkett
- Alarmanlage, auch vom Schlafzimmer aus steuerbar
- Blitzschutz (intern/extern)
- direkt am Bodden in Sackgassenlage
- Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende



Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Tudo sobre a localização

Born a. Darß ist ein idyllischer Ort auf der Halbinsel Darß, gelegen zwischen Ostsee und Boddengewässern, eingebettet in die malerische Landschaft des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Dieser charmante Küstenort bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und ursprünglicher Kultur. Die Umgebung ist geprägt von weiten Wäldern, Wiesen und Gewässern, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten einladen. Besonders Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten, denn die geschützten Naturgebiete bieten Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tier- und Pflanzenarten. Die Lage am Bodden macht Born zu einem idealen Revier für Wassersportler – ob Segeln, Stand-up-Paddling, Kanu- und Kajakfahren oder Windsurfen und Kitesurfen auf der Ostsee – hier gibt es vielfältige Möglichkeiten, das Wasser in all seinen Facetten zu erleben. Born ist zudem bekannt für seine traditionellen Reetdachhäuser und die historische Architektur, die dem Ort seinen besonderen Charme verleiht. Hier finden Sie kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants, die lokale Spezialitäten bieten und das maritime Flair der Region unterstreichen. Die Lage am Bodden ermöglicht atemberaubende Ausblicke und bietet gleichzeitig eine ideale Ausgangslage für Ausflüge in die nahegelegenen Ostseebäder wie Prerow oder Ahrenshoop. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch größere Städte wie Rostock oder Stralsund schnell zu erreichen, was Born zu einem attraktiven Wohn- und Urlaubsort macht. Ob für Ruhesuchende, Outdoor-Fans oder Liebhaber traditioneller Aktivitäten – Born a. Darß vereint Naturerlebnis, Erholung und kulturelle Vielfalt in einer der schönsten Küstenlandschaften Norddeutschlands. Zudem bietet die Region Möglichkeiten zur Jagd in den umliegenden Wäldern und gehört zu den letzten Fischerdörfern an der Ostsee, wo die maritime Tradition noch lebendig ist.

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Número da propriedade: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13 Fischland Darß  
E-Mail: [fischland-darss@von-poll.com](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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