

Gingst / Mursewiek

# Zuhause mit Stil und Boddenblick: Galerie, Kamin, Terrasse und Garten

Número da propriedade: PI382



PREÇO DE COMPRA: 597.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 513 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

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

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Numa vista geral

Número da propriedade	PI382	Preço de compra	597.000 EUR
Área	ca. 85 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Quartos	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2009		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	54.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.10.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel





Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



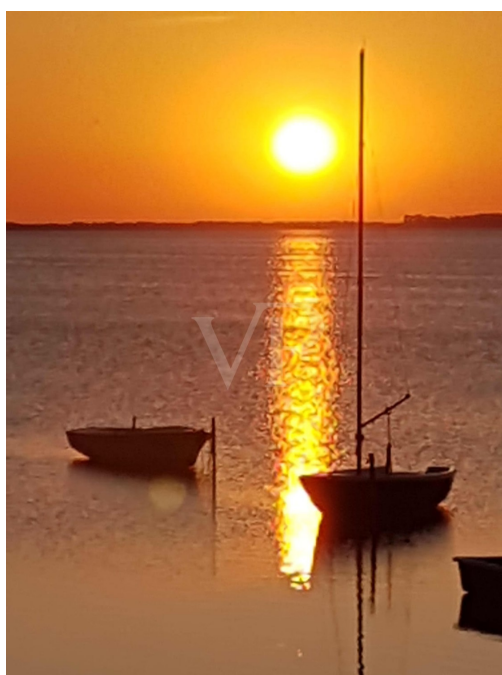
Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel



Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## O imóvel





Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Uma primeira impressão

Dieses exklusive Reetdachhaus bietet Ihnen eine attraktive Gelegenheit, als Feriendomizil oder Ihr gemütliches Wohnhaus inmitten der malerischen Umgebung der Vorpommerschen Boddenlandschaft zu sein. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 513 m<sup>2</sup> gelegen, erstreckt sich die Wohnfläche über ca. 85 m<sup>2</sup> und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, davon ein Schlafzimmer. Das im Jahr 2009 errichtete und 2023 umfassend modernisierte Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Fassade wurde hochwertig renoviert und die taubenblau gerahmten Sprossenfenster in Kombination mit den Holzfensterläden verleihen dem Gebäude einen unverwechselbaren Landhausstil. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer gehobenen Qualität. So ist die gesamte Wohnfläche mit Fußbodenheizung und Heizkörper im Erdgeschoss, Heizkörper im Obergeschoss sowie Fußbodenheizung und Heizkörper im Bad ausgestattet, die an kühleren Tagen für eine behagliche Wärme sorgen. Der Eingangsbereich des Hauses öffnet sich zu einer Diele mit offener und exquisiter Einbauküche. Diese ist mit hochwertigen Geräten von Miele und Siemens ausgestattet, darunter ein Auszugskühlschrank, ein Geschirrspüler und ein Kombi-Herd, der sowohl Gas als auch Elektro bietet. Der angrenzende Wohn- und Essbereich überzeugt durch seinen Kaminofen und bietet Zugang zur nach Osten ausgerichteten Terrasse, die dazu einlädt, ruhige Stunden im Freien zu verbringen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Duschbad, das mit maritimen Fliesen von Villeroy & Boch ausgestattet ist, sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Haustechnik. Eine elegante Holzterrasse führt ins Obergeschoss, wo eine lichtdurchflutete Galerie als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die charakteristischen Rundbogen-Sprossenfenster in diesem Bereich bieten einen fantastischen unverbauten Blick auf den Focker Strom. Das Obergeschoss beherbergt zudem ein kleines Gäste-WC, das ebenfalls mit Rundbogenfenstern und hochwertigen Fliesen von Villeroy & Boch gestaltet ist. Es ermöglicht den direkten Zugang vom angrenzenden Schlafzimmer, welches mit einem hochwertigen Einbauschränk ausgestattet ist. Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist das ca. 30 m<sup>2</sup> große Nebengelass, das zwei zusätzliche Räume bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei PKW-Stellplätze bereit. Nicht nur das Nebengebäude, sondern die gesamte Immobilie wurde ausschließlich vom Eigentümer genutzt, und es fand keine Ferienvermietung statt. Die beschauliche Wohnsiedlung, in der sich das Haus befindet, besteht aus insgesamt 21 Reetdachhäusern und fügt sich harmonisch in die umgebende Natur ein. Diese ansprechende Immobilie in erster Reihe bietet Ihnen die Gelegenheit, ein Zuhause in exklusiver Lage zu erwerben, das Ihnen durch seine hochwertige Ausstattung und die beeindruckende Bauweise einen hohen Komfort bietet. Das exklusive Reetdachhaus verspricht eine hohe Lebensqualität und könnte schon bald

Ihr neues Feriendomizil oder gemütliches Zuhause sein. Erleben Sie die Kombination aus modernem Wohnkomfort und traditionellem Charme und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Detalhes do equipamento

I 1 Wohnzimmer I Kamin I 1 Schlafzimmer I Galerie I 2 Badezimmer I Modernisierung 2023 I

Terrasse Fläche ca. 24 m<sup>2</sup> I Bodenbelag: Fliesen, Teppichboden I Fußboden  
Erdgeschoss: Feinsteinzeug antik von Villeroy & Boch I Fußboden Bad: Fliesen von Villeroy & Boch  
Gäste-WC I Einbauküche I Nebengebäude mit Heizung I Wärmepumpe im Haupthaus I Fußbodenheizung I Wasseranschluss I Abstellraum I Glasfaseranschluss 500 MB und höher I Heizungsteuerung und Alarmanlage über App I Heizungsart I Wärmepumpe I Fußbodenheizung und Heizkörper im Erdgeschoss I Heizkörper im Obergeschoss I Fußbodenheizung und Heizkörper im Bad I 10er-Wärmedämmung I elektrische Fußbodenheizung und Heizkörper - über Wärmepumpe steuerbar I Fernwärmeleitung vom Haupthaus zum Nebengebäude - Frostschutz -25 °C zusätzlich Begleitheizung I Garten I Fensterläden aus Hartholz Meranti I Holz-Sprossenfenster 2-fach verglast aus Hartholz Meranti mit Gasfüllung I Terrassentür mit Fliegengitter I einige Fenster mit Fliegengitter I 2 Parkplätze I

\*Haus mit Wohnrecht, Ferienvermietung und Investitionsobjekt\*

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Tudo sobre a localização

Das hier angebotene exklusive Reetdachhaus in 1. Reihe mit direktem unverbauten Blick auf den Focker Strom befindet sich im ruhig gelegenen Örtchen Mursewiek. Die kleine, mit 21 reetgedeckten Einfamilienhäusern bebaute Wohnsiedlung spiegelt wundervoll den Charme und Charakter dieser Gegend wider und passt sich hervorragend in das idyllische Landschaftsbild ein. Fernab des Trubels der Großstadt liegt der beschauliche Ort Mursewiek im westlichen Teil der Insel Rügen, direkt vor der Brücke zur Insel Ummanz, angrenzend an den schönen Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft". Die Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m vom Haus entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der ca. 5 km entfernten größeren Ortschaft Gingst findet man Arzt, Apotheke, Tierarzt, Bank und Taxi. Die Hauptstadt Bergen mit seiner Bahnanbindung ist 17 km entfernt. Ein kleiner Hafen in unmittelbarer Nähe (Waase auf Ummanz) ca. 500 m entfernt, rundet den idyllischen Charakter ab. Neben ausgedehnten Spaziergängen und zahlreichen Picknickmöglichkeiten bietet Mursewiek ein gut erschlossenes Netz an Radwegen für Ausflüge rund um die Insel und ans Wasser. Es sind ca. 180 m zum Focker Strom und ca. 3,5 km bis zum Suhrendorfer Strand. Dieser ist bekannt als ein Paradies für Surfer/Kitesurfer etc. und Camper, lädt aber auch zu Spaziergängen und Radtouren mit Blick auf die Insel Hiddensee ein. Eine originelle gastronomische Betreuung (Ummaii Tikki Bar) rundet das Urlaubserlebnis ab. Bootsliegeplätze in unmittelbarer Nähe. Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln 2 Min. Fahrzeit nächste Autobahn 30 Min. Fahrzeit nächster Hauptbahnhof 15 Min.

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 54.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: PI382 - 18569 Gingst / Mursewiek

## Pessoa de contacto

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

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)