

## Wasserblick inklusive - Spannende Immobilie in Toplage

### Preise & Kosten

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käufercourtage | 2,5 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Courtage       | Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen, gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 2,5 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. |
| Kaufpreis      | 469.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



### Objektbeschreibung

? Wohnen mit Boddenblick – stilvolles Zuhause oder attraktive Kapitalanlage ?

Willkommen in einer Immobilie, die modernes Wohnen mit einer unvergleichlichen Lage verbindet. Nur wenige Schritte trennen Sie vom neu angelegten Boddenstrand, während das nahe Waldgebiet zu Spaziergängen einlädt. Gleichzeitig erreichen Sie die beliebten Ostseebäder Prerow, Zingst und Wustrow mit dem Fahrrad oder der Fähre – ein perfekter Mix aus Erholung und Abwechslung.

Das 2011 in massiver Bauweise errichtete Haus präsentiert sich auf 1,5 Etagen in gepflegtem Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. Zwei separate Wohneinheiten eröffnen Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als komfortables Eigenheim, für Mehrgenerationenwohnen, zur Ferienvermietung oder als Kapitalanlage.

Das barrierefreie Erdgeschoss mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie mit hellen Räumen und einem großzügigen Wintergarten, der beheizbar ist und den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten verbindet.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 140 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 600 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 6                  |
| Schlafzimmer         | 3                  |
| Badezimmer           | 2                  |
| Balkone              | 1                  |
| Baujahr              | 2010               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |
| Verfügbar ab         | sofort             |



Hier finden sich drei gut geschnittene Räume sowie eine weitläufige Dachterrasse – der ideale Ort, um den Blick über die Wasserlandschaft schweifen zu lassen. Die Ausstattung überzeugt in jedem Detail: Zwei Einbauküchen, ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein Vollbad im Obergeschoss sorgen für Komfort im Alltag. Terracottafliesen schaffen eine warme Wohnatmosphäre, während dreifach verglaste Kunststoffenster mit elektrischen Außenjalousien für Licht, Ruhe und Energieeffizienz stehen. Für wohlige Wärme sorgt eine Kombination aus Luftwärmepumpe, Gas-Zentralheizung und Fußbodenheizung. Zusätzlich schenkt ein Kaminofen im Wohnzimmer Gemütlichkeit an kühleren Tagen. Das großzügige Grundstück mit zwei Terrassen und liebevoll angelegtem Garten lädt zum Verweilen ein. Ein Gartenhaus mit Werkbank bietet Platz für Geräte und Hobbys, während drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung stehen. Für die Gartenbewässerung sorgt ein eigener Brunnen, und ein Glasfaseranschluss ermöglicht komfortables Arbeiten und Surfen von Zuhause.



## Ausstattung

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche         | Einbauküche            |
| Boden         | Fliesen, Teppich       |
| Kamin         | Ja                     |
| Befeuerung    | Gas                    |
| Gartennutzung | Ja                     |
| Abstellraum   | Ja                     |
| Gäste-WC      | Ja                     |
| Wintergarten  | Ja                     |



### Fazit.

Diese Immobilie verbindet Komfort, Lage und Aussicht auf einzigartige Weise. Ob als stilvolles Eigenheim oder renditestarke Kapitalanlage – hier erwarten Sie Wohnqualität und Naturidylle in perfekter Harmonie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot überzeugen.

## Energieausweis

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art        | Verbrauch                        |
| Gültig bis                | 21.04.2024                       |
| Energieverbrauchskennwert | 70.94kWh/m²a                     |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum             | 22.04.2024                       |
| Energieeffizienzklasse    | B                                |
| Primärenergieträger       | Gas                              |



## Lage

? Fuhlendorf ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern, gelegen am Südufer des Bodstedter Boddens und des Redensees. Sie besteht aus den Ortsteilen Fuhlendorf, Bodstedt, Michaelsdorf und Gutglück und bietet eine naturnahe Umgebung mit Wäldern und Gewässern. Die Nähe zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft macht die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Historisch wurde Fuhlendorf erstmals 1278 urkundlich erwähnt und hat sich seither zu einem staatlich anerkannten Erholungsort entwickelt. Die gute Anbindung an die Städte Barth und Stralsund sowie die Nähe zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst unterstreichen die attraktive Lage der Gemeinde..





## Ausstattung

Dieses 2011 massiv erbaute Haus begeistert durch seine ruhige Lage direkt am Bodden und die Nähe zu den Ostseebädern Prerow, Zingst und Wustrow.

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Etagen
- 2 separate Wohneinheiten (flexibel nutzbar)
- barrierefreies EG mit Wintergarten
- großzügige Dachterrasse mit einmaligem Wasserblick
- 2 Einbauküchen, 2 Bäder, Kaminofen
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe + Gas-Zentralheizung
- pflegeleichtes Grundstück mit zwei Terrassen, Gartenhaus und drei Stellplätzen
- Glasfaseranschluss & eigener Brunnen

Fazit:

Ob als komfortables Zuhause oder renditestarke Ferienimmobilie – hier wohnen Sie in bester Lage mit unvergleichlicher Aussicht.



## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung.

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS** - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..





Luftaufnahme



Luftaufnahme



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse\_süd\_2



## Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Frankendamm 69  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 - 666 18 40  
[hammer@mv-ic.de](mailto:hammer@mv-ic.de)