

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Sagard

**Coolcation: Loft+Wohnung+Dachrohling+Garten in  
Sagard/ Rügen**



Objekt-Nr. OM-223680

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Ernst-Thälmann-Straße 13  
18551 Sagard  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1935	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	725,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	335,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird von privat ein großes Wohn-und Geschäftshaus mit viel Potenzial zum Wohnen und Arbeiten. Auch eine gewerbliche Nutzung oder der Umbau zu einer kleinen Pension, Alters-WG oder Backpacker wäre denkbar.

Das Haus wurde 1935 als Postamt gebaut und bis in die 1990er Jahre betrieben. Im Erdgeschoß wurde die Postfiliale mit Schalterraum (54qm) und Lager(77qm) konzipiert. Im 1.OG ist eine 3-Raum-Wohnung (80qm) und weitere 3 Zimmer zu finden.

Das Haus hat einen Gemüsegarten mit ca.200qm.

Gasheizung und Elektrik wurde in den 1990er Jahren erneuert.

Kein Denkmalschutz.

Energieausweis wird zur Zeit erstellt.

EG mit ca. 160qm

Vorzuheben ist das große Loft im EG mit 2 Räumen, 2 Bädern und großem Kaminofen. Küchenanschluß vorhanden

Raumhöhe 3,10m, 3 Eingänge

1.OG mit ca.160qm:

3-Raum-Wohnung mit Balkon + 3 Räume mit ca.52qm

DG: 2 beheizbare kleine Räume

Im Dach kann eine weitere Wohnung mit ca. 100qm entstehen. Eine Raumhöhe mit ca. 5m erlaubt moderne Ausbaumöglichkeiten mit Blick über die Ortschaft Richtung Bodden.

Keller:

Das Haus ist voll unterkellert mit ca.150qm. Es liegen Feuchtigkeitsschäden der Außenwände vor und sollten perspektivisch behoben werden.

## Ausstattung

Der Zweckverband hat 2021 neue Kanalrohre für Regenwasser und Abwasser in der Ernst-Thälmann-Strasse verlegt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden für das Haus der Frischwasseranschluß, die Entwässerung bzw.-Abwasserrohre zur Strasse ebenfalls erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Ernst-Thälmann-Straße ist eine ruhige Straße im Ortskern von Sagard, das Haus ist fustläufig ca. 5min vom Bahnhof entfernt und liegt ebenfalls in einer ruhigen Lage.

Die Ortschaft Sagard mit ca. 2.700 Einwohnern liegt 16 km nordöstlich von Bergen auf Rügen und 7 km westlich von der Hafenstadt Sassnitz entfernt. Sagard grenzt an den Nationalpark Jasmund. Der schöne Sandstrand der Schaabe mit dem bekannten Badeort Glowe liegt ca. 8 km entfernt. Der Bodden bei Martinshafen ist ca. 3km entfernt, Binz ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Die Gemeinde Sagard verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Stralsund-Sassnitz, von dem Züge stündlich nach Sassnitz sowie in der Gegenrichtung nach Stralsund und Rostock.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Kindergärten, Schule und Tankstellen sind in Sagard vorhanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zugang Loft Hinterhof



# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Loft



Loft

# Exposé - Galerie



Kamin Loft



Ausgang Loft Hinterhof



# Exposé - Galerie



Schalterraum2 Loft



Schalterraum2 Loft

# Exposé - Galerie



Schalterraum1 Loft



Schalterraum1Loft

# Exposé - Galerie



Bad1 Loft



Bad2 Loft

# Exposé - Galerie



Treppe zum 1.OG



Tür zur Wohnung 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Küche Wohnung 1.OG

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



kleines Zimmer 1.OG



Balkon 1.OG

# Exposé - Galerie



Raum1 1.OG



Raum1 1.OG



# Exposé - Galerie

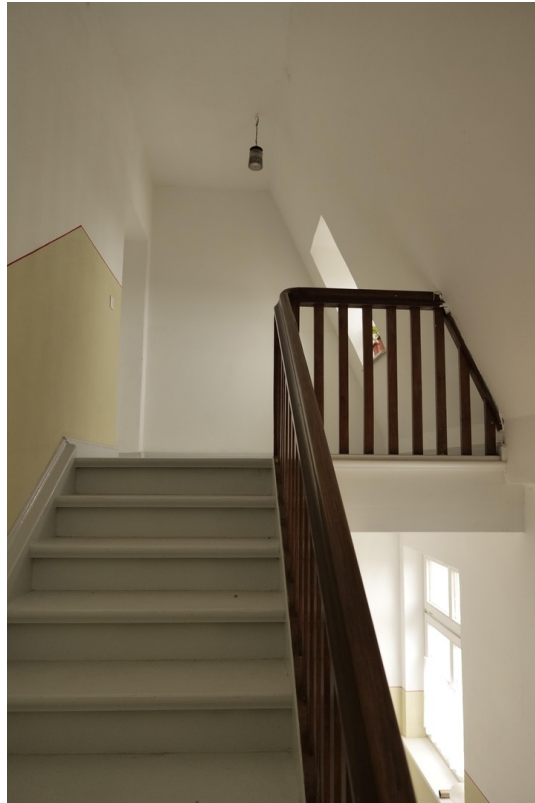


Raum2 1.OG



Raum2 1.OG

# Exposé - Galerie



Teppe zum Dachboden



Dachboden mit 2 Räumen

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden

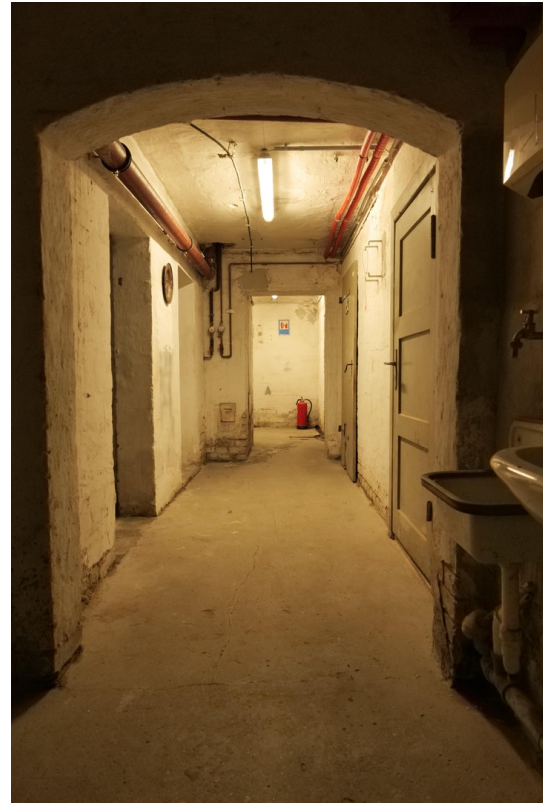


Flur mit Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Keller



Kellerflur



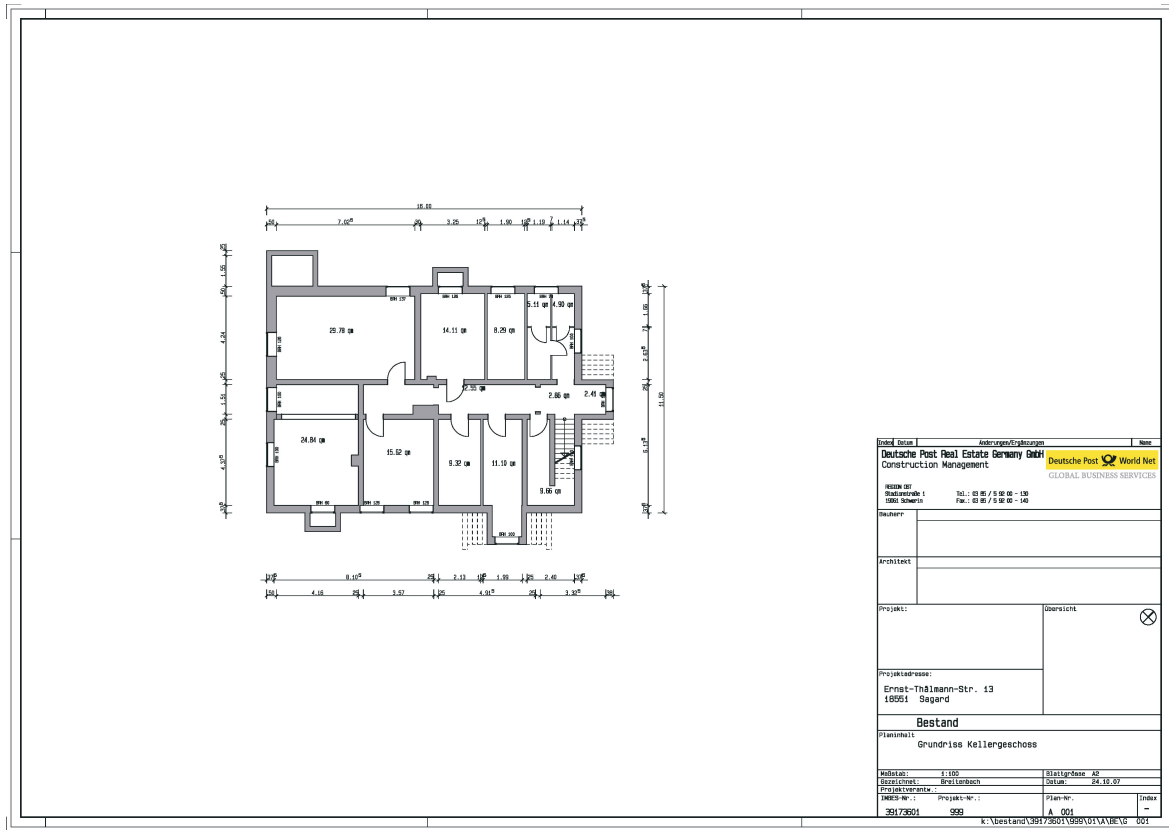
Heizkeller1

# Exposé - Galerie

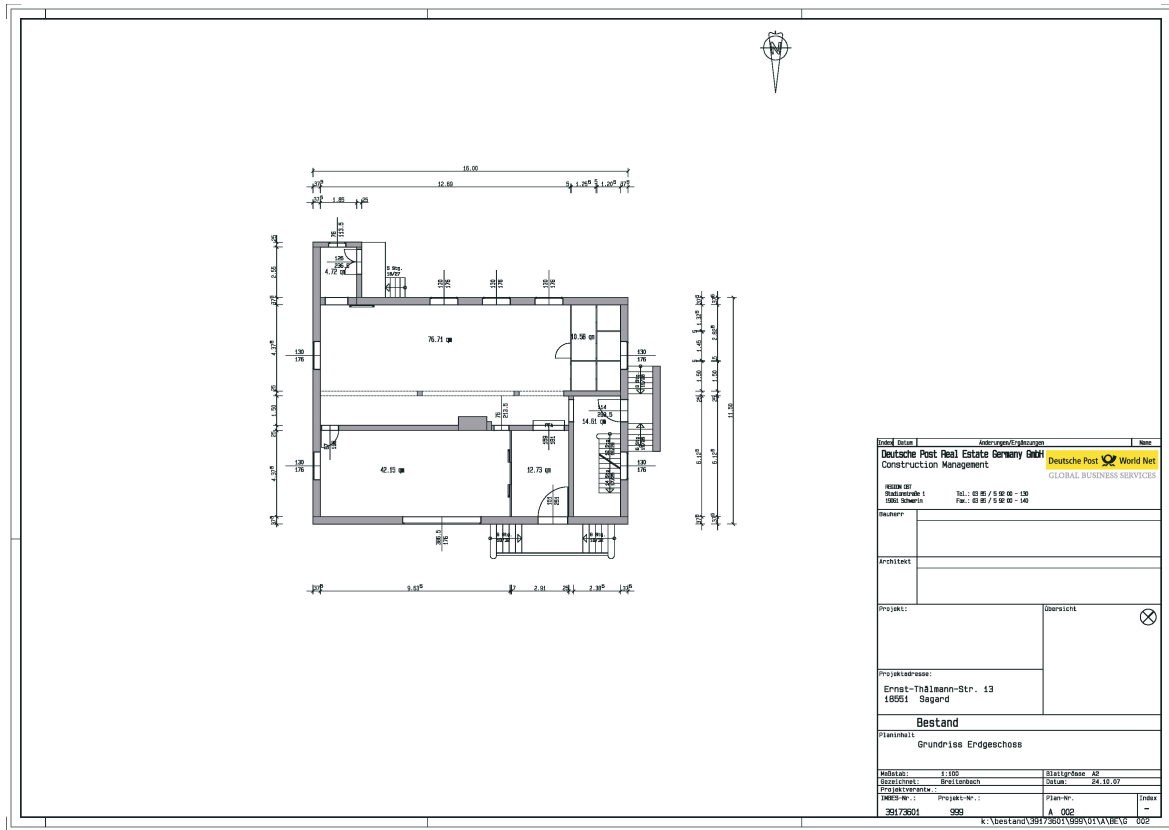


Heizkeller

# Exposé - Grundrisse

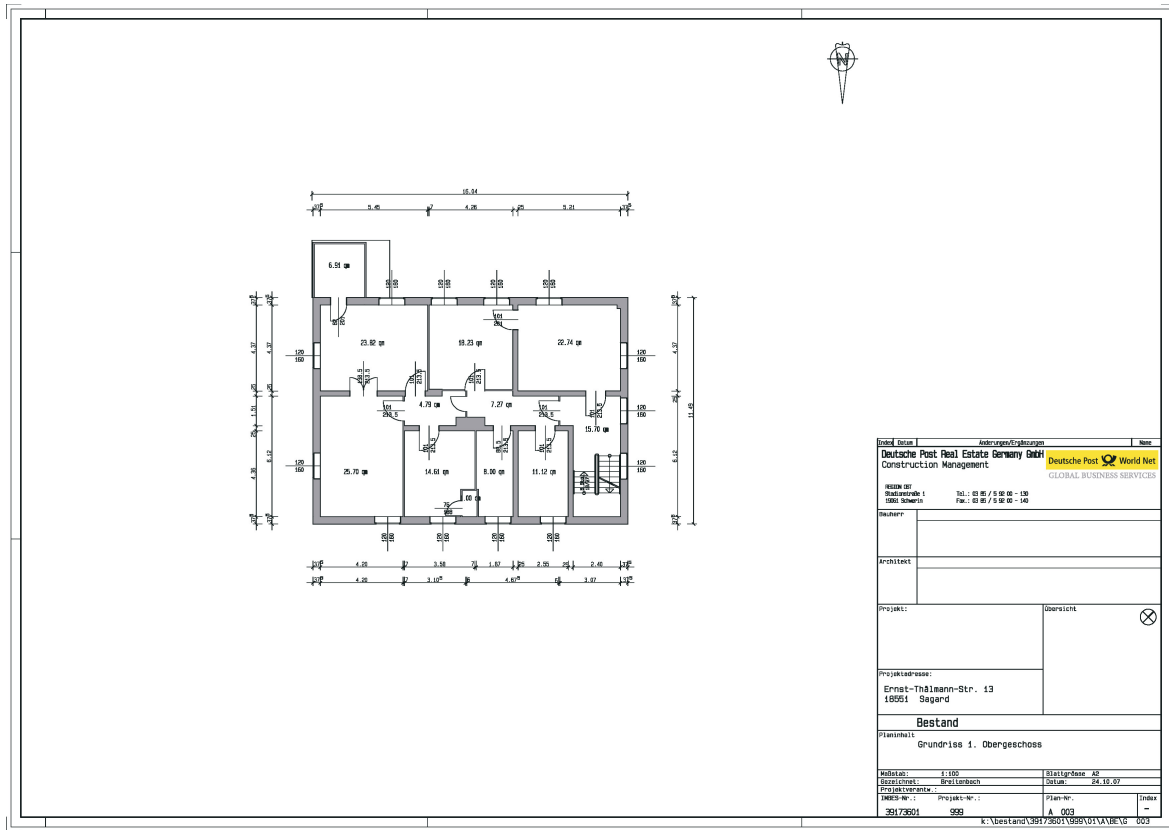


# Exposé - Grundrisse

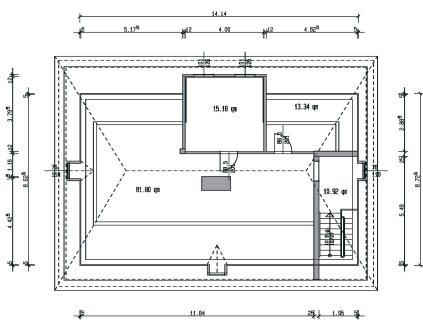




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



The floor plan shows a rectangular building footprint with a total width of 11.94 m and a total depth of 6.42 m. The layout includes several rooms with the following areas: 15.18 qm, 13.34 qm, 21.80 qm, and 13.92 qm. There is also a staircase and a north arrow.

<small>Anderungen/Erweiterungen</small>		<small>Info</small>
<b>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH</b>		
<small>Construction Management</small>		<small>Deutsche Post World Net GLOBAL BUSINESS SERVICES</small>
<small>Name des Bauherrn:</small> 1000 Germany		<small>Telefon:</small> 49 30 25000 130 <small>Fax:</small> 49 30 25000 140
<small>Architekt:</small>		
<small>Projekt:</small>		<small>Übersicht</small> <input checked="" type="checkbox"/>
<small>Projektadresse:</small> Ernst-Thälmann-Str. 13 16551 Sagard		
<b>Bestand</b>		
<small>Planinhalt:</small> Grundriss Dachgeschoss		
<small>Masstab:</small> 1:100		<small>Erstellungsdatum:</small> 24.10.07
<small>Gezeichnet:</small> Ernst Lubach		<small>Gezeichnet:</small>
<small>Projekt-Nr.:</small> 55173201		<small>Projekt-Nr.:</small> 599
<small>Plan-Nr.:</small> A_004		<small>Index-Nr.:</small>
k:\User\Lubach\55173201\5501\5501\01\VA\04.dwg		