

# Exposé

## Villa in Ahlbeck

**Exklusiver Wohn(t)raum mit eigener Küste für Individualisten, die Meer wollen!**



Objekt-Nr. OM-303288

**Villa**

Verkauf: **1.850.000 €**

17419 Ahlbeck  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	5.014,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	442,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehr als nur ein Haus ... Hier ist Ihr wahr gewordener Wohntraum mit eigenem Küstenabschnitt!

Während sich langsam und lautlos das elektrische Tor zum komplett eingezäunten und uneinsehbaren Grundstück öffnet, fällt der Blick zuerst auf die großzügige Einfahrt und danach auf ein Wohnhaus im Bungalowstil, das mit seiner schlichten Eleganz bereits von außen den anspruchsvollen Geschmack seiner Bewohner verrät.

Eingebettet in einen parkähnlichen Garten und diskret hinter hohen Bäumen und im Sommer üppig blühenden Sträuchern positioniert, läßt sich hier bereits der wahr gewordene Traum von "Wohnen, direkt am Meer" erahnen.

Im Jahr 2019 auf einem Traumgrundstück mit 5.014 m<sup>2</sup> Fläche erbaut, genießen Sie von der überdachten Terrasse eine atemberaubende Sicht auf das Stettiner Haff: Der bei Sonnenschein glänzende Wasserspiegel verläuft in der Weite des Horizonts in das Blau des Himmels - ähnlich eines Aquarells.

Diesem Zauber kann man sich nur schwerlich entziehen.

Die unberührte Landschaft der Steilküste am Haff zeigt sich hier noch in ihrer ursprünglichen Schönheit - fernab vom Trubel des Tourismus.

## Ausstattung

Wohnen genuss für alle Sinne

Bereits beim Betreten der Villa offenbart sich die außergewöhnliche Architektur dieses Anwesens mit insgesamt 442 m<sup>2</sup> (DIN277) Wohnfläche auf 3 Wohnebenen.

Der kreative Grundriss, kombiniert mit akzentuiert eingesetztem Design, der hohe energetische und technische Standard (u. a. Wärmepumpe/ Erdwärme, Alarmanlage mit Videoüberwachung - Ausstattungsliste liegt vor) sowie die erkennbar exklusive Materialqualität, die im gesamten Haus zum Einsatz kam, sind Indizien für Ideenreichtum des beauftragten Architekten und den hohen Wohnanspruch des Bauherrns, selbst seit Jahrzehnten als Bauunternehmer erfolgreich tätig.

Lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken und viel Glas mit Edelstahl vermitteln Eleganz und Wohn-Ästhetik à la "state of the art" mit allen nur denkbaren Annehmlichkeiten.

Steht man auf der ebenfalls großzügig angelegten (überdachten) Terrasse, führt der Blick zum Blau der Meeresbucht, die als Teil des Oberdelta eine Schlüsselrolle bei der Erhaltung der Artenvielfalt in der südlichen Ostsee spielt.

Hier kann die Seele baumeln!

Die im untersten Geschoss befindliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang und einer eigenen Terrasse bietet bei Bedarf eine Wohnmöglichkeit für Personal oder aber die attraktive Option einer Vermietung als Ferien-Apartment.

Alternativ lässt sich dieser Hausbereich einschließlich des ausgebauten Dachgeschosses perfekt für "Wohnen & Arbeiten unter einem Dach" nutzen.

Ein Fitnessraum mit einem kleinen Außenpool m. integriertem Whirlpool und Gegenstromanlage sorgen für Entspannung nach einem anstrengenden Tag.

Das beheizte Außenreal für Hundehaltung gibt auch größeren Vierbeinern ein äußerst komfortables Zuhause.

Die umfangreich zum Einsatz gebrachte Technik im Innen- und Außenbereich dieses Anwesens (u. a. 26 kW-Notstromaggregat und 1000 Liter-Dieseltank) sucht ihresgleichen und sichert auch im "Fall der Fälle" einen autarken und autonomen Lebensstandard!

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Ein Wertgutachten bescheinigt dieser außergewöhnlichen Immobilie einen Sachwert von 4.743 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (2,1 Mio. €).

Das Preisniveau bewegt sich markt- und ortsüblich in dieser Region zwischen 3.150 € und 4.260 €/ m<sup>2</sup> (Stand April 2023).

Alleine an dieser gutachterlich festgestellten Bewertung läßt sich die hohe Qualität des Objekts erkennen.

Die einzigartige Küstenlage inklusive Weitblick auf Wasser und Horizont, das über 5.000 m<sup>2</sup> große Grundstück und die bauliche Umsetzung des hohen Qualitätsanspruchs seines Bauherrns machen dieses außergewöhnliche Anwesen zu einem Immobilien-Unikat.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, d. h. ohne Maklerprovision!

Schriftliche Anfragen mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (incl. Telefonnummer) werden umgehend beantwortet.

Besichtigungen mit Einzelterminen finden in der Zeit vom 28.08. bis 01.09.24 statt.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden.

Makleranfragen sind unerwünscht!

**Lage**

Geben Sie Ihren Träumen ein Zuhause!

Die Gemeinde Garz präsentiert sich als sog. "Achterland" ohne Übertreibung als wohl landschaftlich reizvollste Gegend der berühmten Sonneninsel.

Das Stettiner Haff - Teil des Oderdelta . erstreckt sich auf einer Fläche von 70.000 Hektar über beide Seiten der deutsch-polnischen Grenze und spielt eine Schlüsselrolle bei der Erhaltung der Artenvielfalt in der südlichen Ostsee. Es ist eines der wenigen ökologisch weitgehend unberührten Naturgebiete Mitteleuropas und ein Laichgebiet für Süßwassertiere.

Dieser Wohntraum liegt außerdem der eigentlichen Ortslage von Garz in unmittelbarer Nähe zur Haffküste. Der Weg dorthin führt zunächst durch ein Areal mit moderner Wohn- und Ferienhaus-Bebauung. Hier spürt man das Entwicklungspotenzial, das sich in dieser Region in den nächsten Jahren entfalten wird.

Weiter geht es vorbei am Heringsdorfer Flughafen, der - bedingt durch seinen zunehmend stark eingeschränkten Flugbetrieb - der Idylle der Landschaft nichts mehr anhaben kann.

Das Anwesen liegt in einer Anlieger-Stichstraße, lediglich links- und rechtsseitig flankiert von jeweils einer Neubau- und Altbau-Villa: verkehrsberuhigt und entsprechend abgeschottet vom üblichen Touristentrubel.

Privatheit ist hier Programm!

Die berühmten Kaiserbäder sind in nicht einmal 15 Autominuten erreichbar. Dort findet sich ein Riesenangebot an Restaurants, Hotels, Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute medizinische Versorgung.

Direkt in Garz kümmert sich eine Kita um die kleinsten Inselbewohner, in der Stadt Usedom ergänzt eine Grundschule sowie im Seebad Ahlbeck eine Gesamtschule das schulische Angebot.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



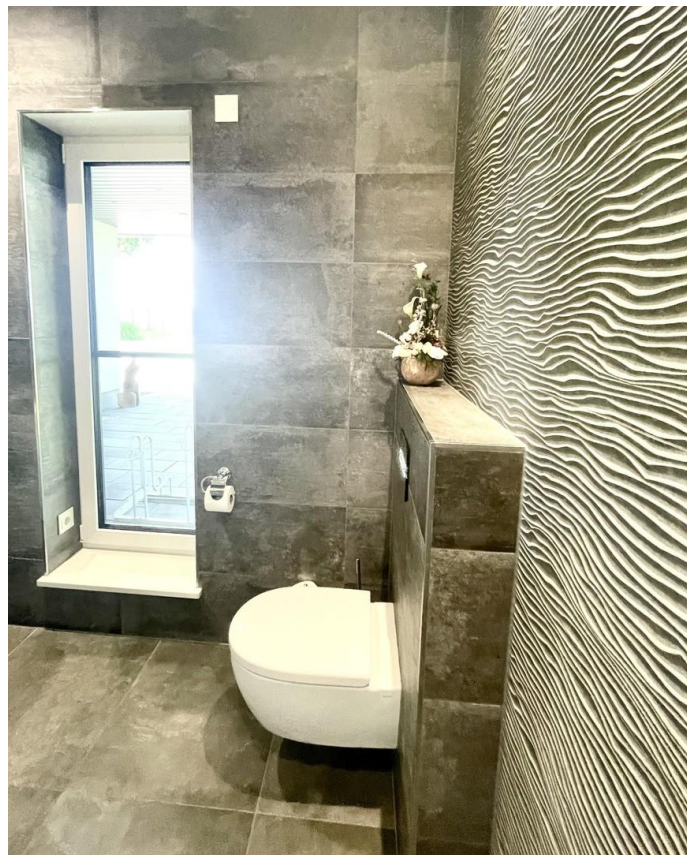
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

