

# Exposé

## Einfamilienhaus in Samtens

### Samtens auf Rügen - sofort beziehbar



Objekt-Nr. OM-311492

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulf Bodenstern

Plüggentiner Str.  
18573 Samtens  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	742,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus am Rande von Samtens in ruhiger super Lage.

## Ausstattung

Das Objekt ist leergeräumt und wird durch uns jetzt von außen neu gestrichen und schön gemacht. ( von oben nach unten ) . Der Holzbalkon wird aufgearbeitet.

Im Innenbereich würde ich das gern Ihnen als Käufer tuen lassen.

Ein Küche ist nicht vorhanden.

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei der Finanzierung bzw. der Beratung dazu kann ich Ihnen helfen.

Dr. Klein : Die Top-Zinsen für Baufinanzierungen liegen aktuell zwischen 3,05 bis 3,57 % (09.09.2024).

## Lage

Einfamilienhaus am Rande von Samtens in ruhiger super Lage.

In der direkten fußläufiger Nähe des Sport und Freizeithotels Soibelman mit Schwimmbecken.

nach Binz sind es 30 Minuten.

### **Infrastruktur:**

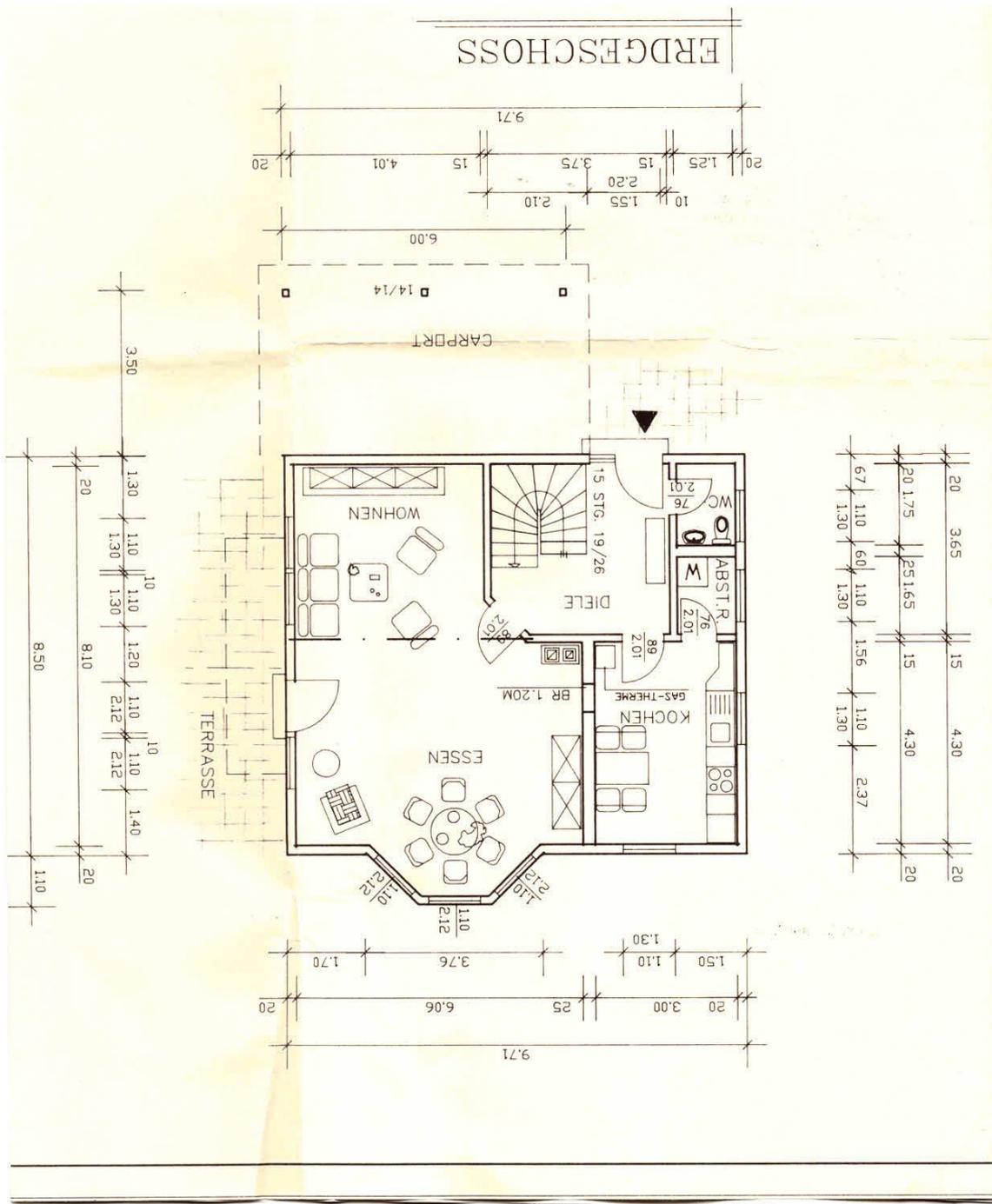
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

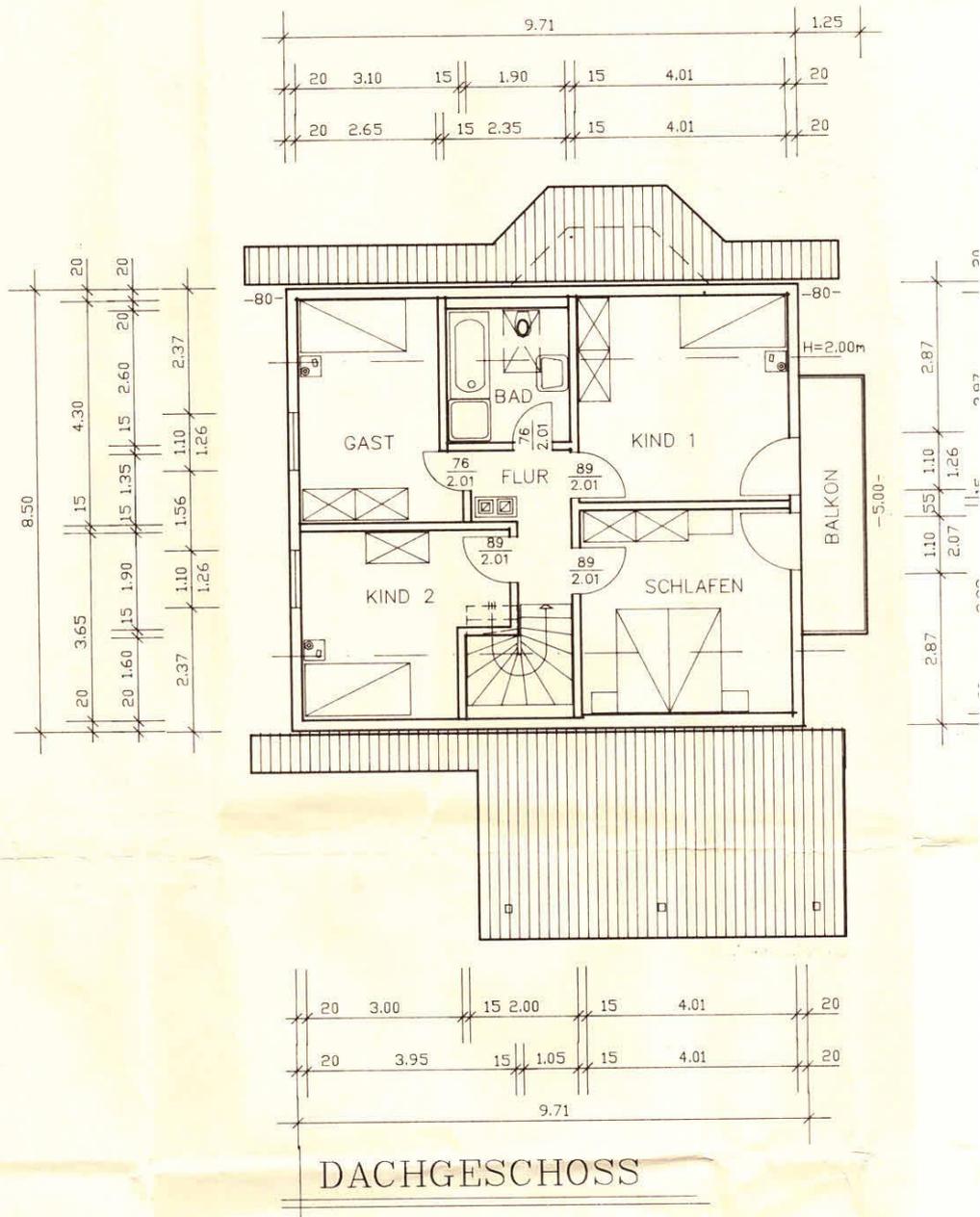
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Grundrisse

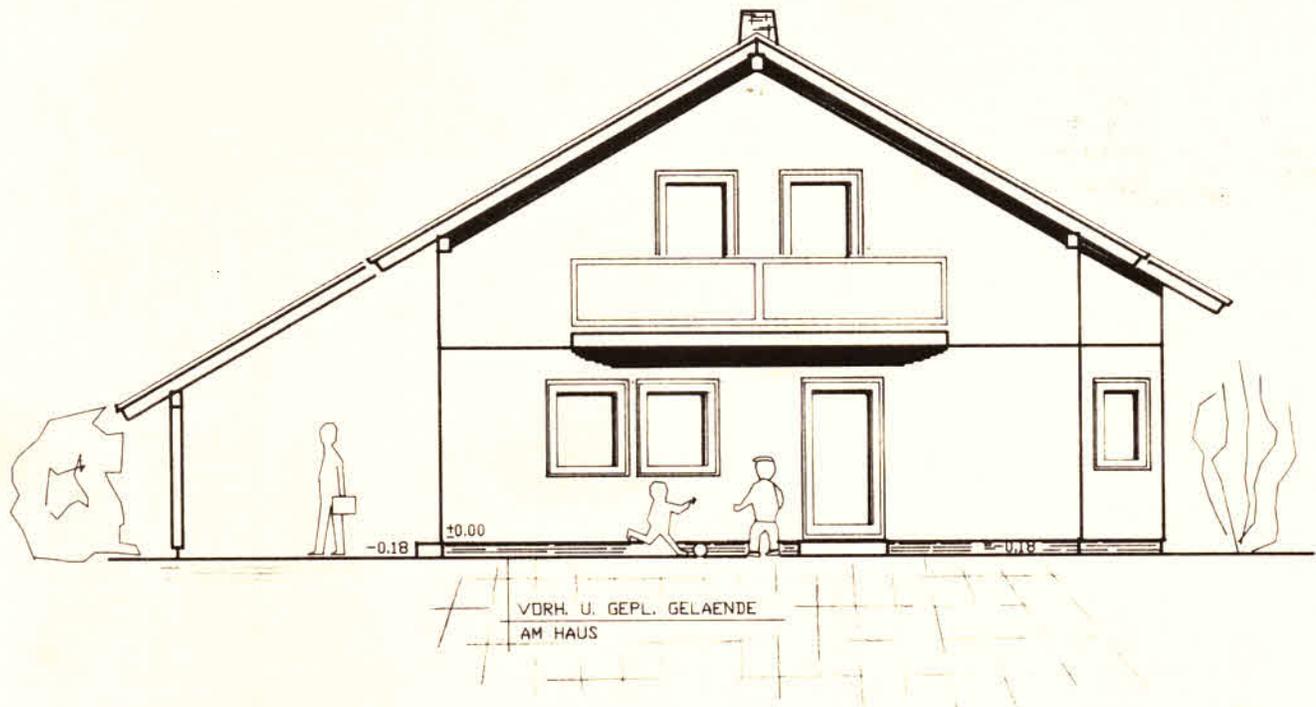


# Exposé - Grundrisse

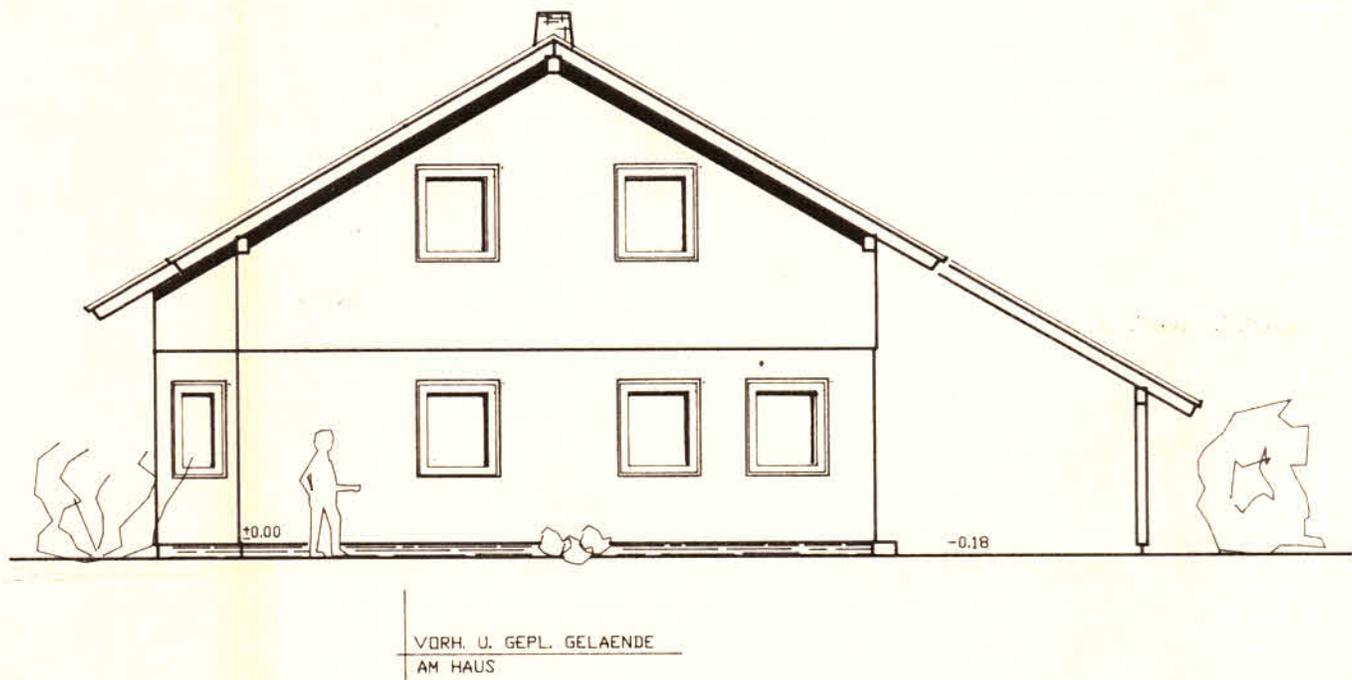


# Exposé - Anhänge

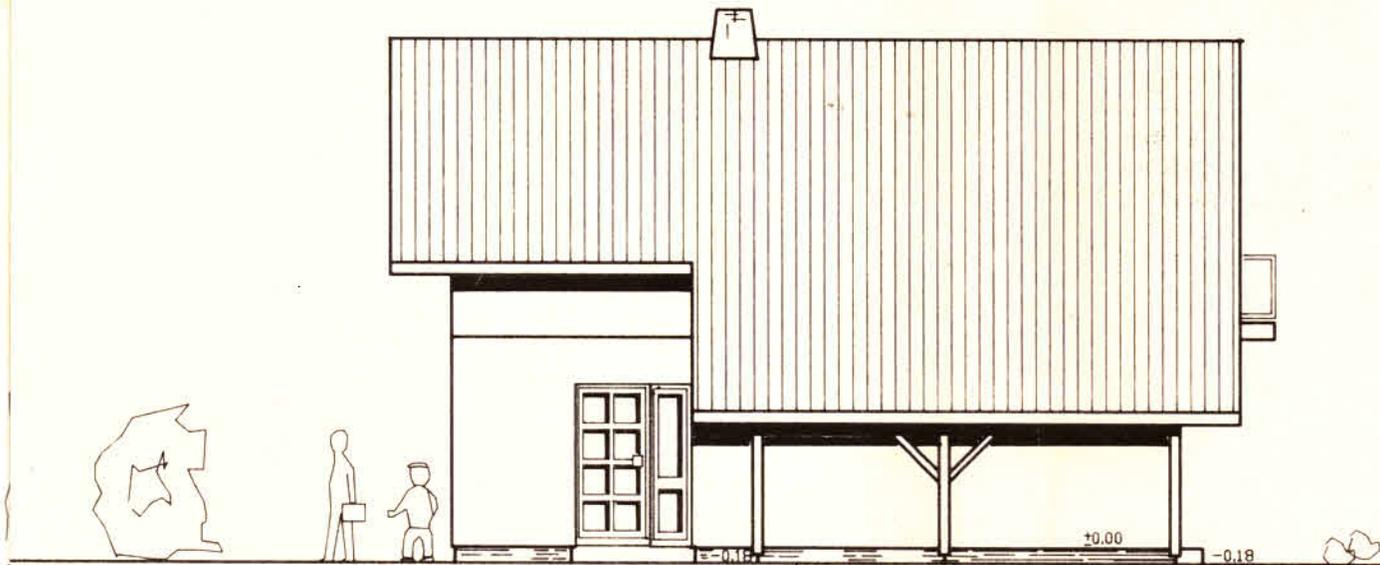
1. Ansicht
2. Ansicht
3. Querschnitt
4. Expose der Immobilie



NORD—WEST ANSICHT

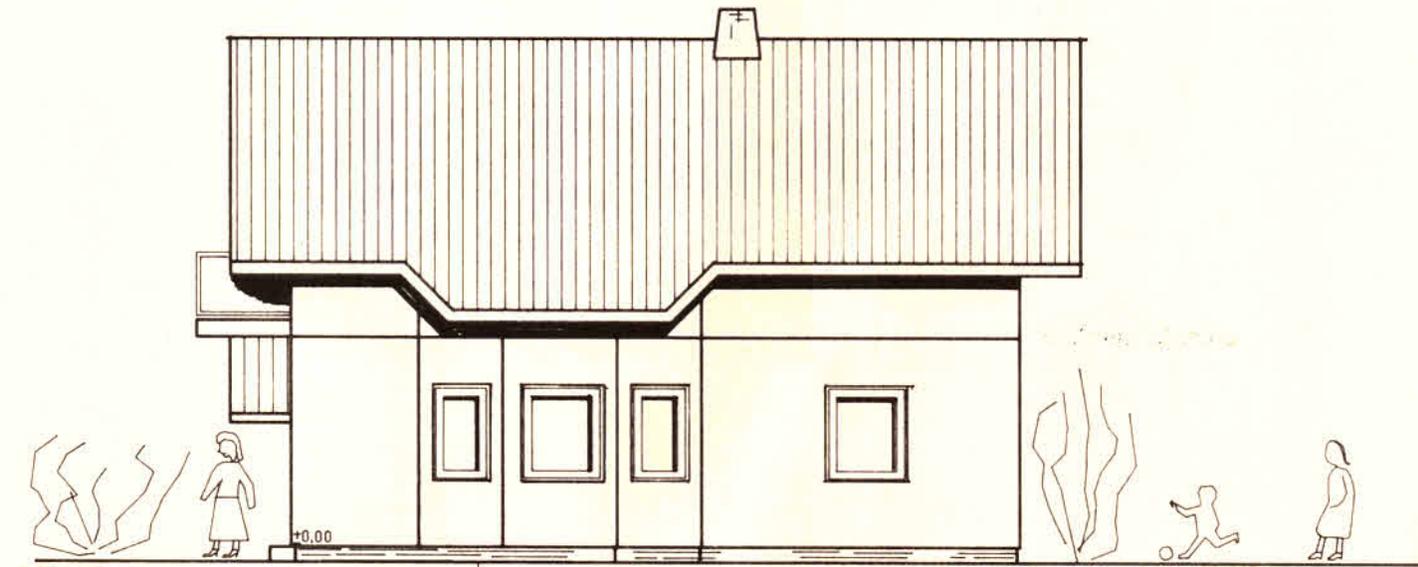


SUED—OST ANSICHT



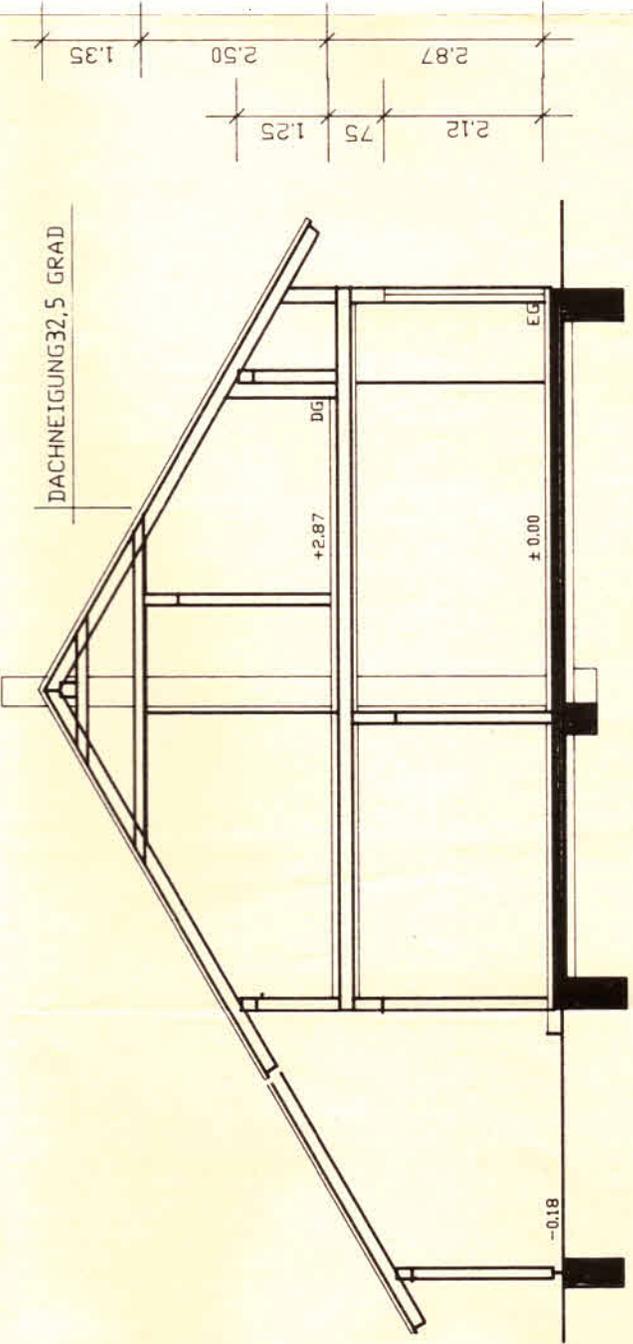
VORH. U. GEPL. GELAENDE  
AM HAUS

NORD—OST ANSICHT



VORH. U. GEPL. GELAENDE  
AM HAUS

SUED—WEST ANSICHT



SCHNITT A-A

BAUVORHABEN:	
BAUHERR:	
BAUORT:	
HERSTELLER:	
GEZ.:	REI.:
MASZSTAB:	1: 100
DATUM:	20.05.1992
GEÄ.:	



Hiermit bestätige ich die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben in diesem Exposé.

Ort, Datum

Unterschrift des Eigentümers

KAUFPREIS  
**€315.000**

📍 Plüggentiner Straße 57, 18573 Samtens

Objekt Nr: 121757

## Einfamilienhaus mit Carport im südlichen Teil von Rügen - Eine Insel zum verlieben

- ✓ Terrasse
- ✓ Balkon
- ✓ Carport



ca. 129,74 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

ca. 743,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche



ca. 1992  
Baujahr



Gas  
Energieträger



Gasheizung  
Heizungsart

Energieeffizienz:

A+

A

**B**

C

D

E

F

G

H



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

<b>Typ:</b>	Haus
<b>Anzahl der Geschosse:</b>	1
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 129,74 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	ca. 129,74 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 743,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Baujahr:</b>	ca. 1992
<b>Bauweise:</b>	Fertigteile
<b>Vermietet:</b>	Ja
<b>Erbbaurecht:</b>	Nein
<b>Nebenkosten:</b>	ca. 50,00€ / mtl.
<b>Mieteinnahmen:</b>	ca. 8.400,00€ / p.a zzgl. NK

## ENERGETISCHE ANGABEN

<b>Energieausweis:</b>	Vorhanden
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B
<b>Endenergiebedarf:</b>	ca. 72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Heizungsart:</b>	Gasheizung
<b>Energieträger:</b>	Gas
<b>Denkmalschutzobjekt:</b>	Nein

## AUSSTATTUNG

<b>Carport:</b>	2
<b>Aufzug:</b>	Nein
<b>Barrierefrei:</b>	Nein
<b>Lastenaufzug:</b>	Nein

 **6**  
Zimmer

 **1**  
Badezimmer

 **1**  
Gäste-WCs

 **1**  
Küchen

 **1**  
Balkone

 **2**  
Stellplätze



## Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilienhaus wurde ca. 1992 in Fertigteil-Bauweise erstellt. Seitdem wurden kleinere Reparaturen an Dach und Gebäude durchgeführt.

Vom großzügigen Eingangsbereich aus hat man direkten Zugang zur Küche und ins geräumige Wohn- und Esszimmer mit Zugang nach draußen auf die Terrasse. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC sind außerdem auf dieser Ebene vorhanden.

Eine Stahl-Holz-Treppe führt ins ausgebautе Dachgeschoss, wo sich drei helle Zimmer und ein Bad befinden. Von einem der Räume hat man Zugang zu einem Balkon.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahre 2015.

Abgerundet wird das Angebot durch einen verkleideten Carport.

Das Objekt ist momentan vermietet und die Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 8.400,- €. Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 50,- € monatlich.

Für weitere Fragen, sowie für Terminabsprachen zur Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an.

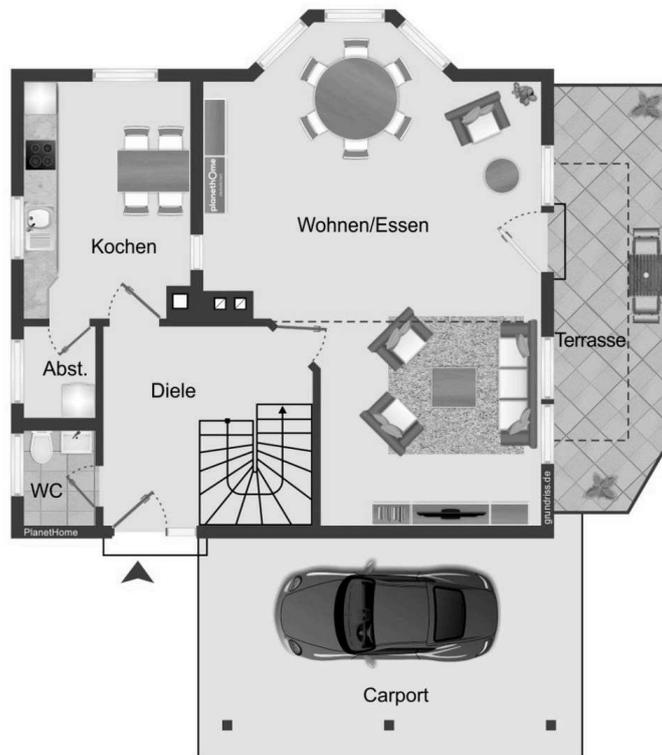


## Lagebeschreibung

Samtens ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern.

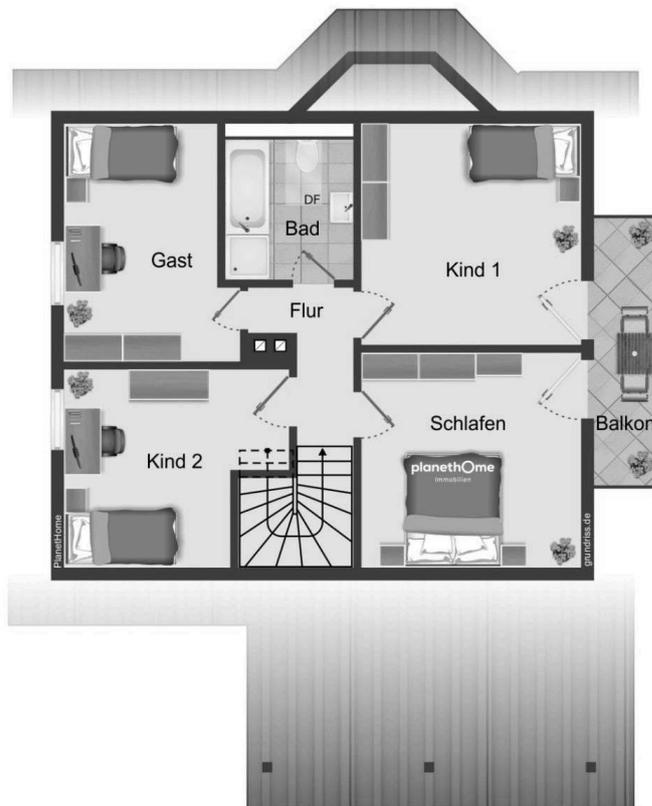
Samtens befindet sich rund 20 Kilometer nordöstlich von Stralsund und etwa zehn Kilometer südwestlich von Bergen. Die Bundesstraße 96 sowie die Bahnstrecke Stralsund–Sassnitz verlaufen durch den Ort. Die Gemeinde ist eine der wenigen Binnengemeinden auf Rügen. Der Ort bietet verschiedene gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Es gibt eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Der SV Samtens hat Fußball- und Tischtennismannschaften in seinem Verein. Seit 2003 gibt es eine Ortsgruppe der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG). Die Insel Rügen hat viel zu bieten. Ob auf Wandertouren an der Steilküste oder durch den mystischen Hexenwald Semper mit seinen Krüppelbuchen, mit dem Fahrrad über die benachbarte autofreie Insel Hiddensee, zum Kitesurfen auf die Halbinsel Ummanz oder mit dem Helikopter die naturgeprägte Küste entlang. Zum Shoppen und flanieren nach Binz oder zum Wellness in eins der vielzähligen Hotels. Ob auf den Spuren von Klaus Störtebeker bei den gleichnamigen Festspielen auf der Naturbühne Ralswiek oder in eine Töpferei die Zeit verlangsamen. Für jeden Geschmack ist etwas dabei und gemeinsam trifft man sich am Strand zum Volleyball spielen, zum Bernstein sammeln und abends am Lagerfeuer. Eine Insel zum Verlieben.





Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Erdgeschoss



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Obergeschoss

## EINGANGSBEREICH



## KÜCHE



HWR



WC



**WOHNZIMMER**



**TREPPE INS OBERGESCHOSS**



**FLUR IM OBERGESCHOSS**



**SCHLAFZIMMER**



VOLLBAD



KINDERZIMMER 1



KINDERZIMMER 2



## GÄSTEZIMMER



## TERRASSE



## GARTEN



## GIEBELANSICHT MIT BALKON



# Weitere Informationen

## **HAFTUNG:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen.

## **HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:**

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

## **SONSTIGE KOSTEN:**

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.