

Exposé

Erdgeschosswohnung in Altefähr

Achtung Kapitalanleger! Zwei ETW mit je 3 Zi. inkl. Süd-Terrasse u. Balkon in Altefähr - Rügen



Objekt-Nr. **OM-315208**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **558.000 €**

Ansprechpartner:
Jochen Harbrink - Alfina GmbH
Telefon: 04502 4287
Mobil: 0171 4135274

18573 Altefähr
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	139,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	167,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	8.500 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	624 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei Eigentumswohnungen mit je 3 Zi. in TOP-Lage!

Die 3 Zimmer Eigentumswohnung bestechen durch Ihre Süd-Terrasse und den Balkon. Die Nachbarschaft zur Hansestadt Stralsund macht die Lage auf der Sonnen-Insel Rügen so interessant. Sie befindet sich in einer perfekten Lage im charmanten Seebad Altefähr, nur 200 m von der idyllischen Strandpromenade - Südstrand.

Die Kombination aus zeitlosem Flair und modernen Annehmlichkeiten macht diese Altbauwohnungen begehrt bei Mietern und langfristigen Investoren.

Unser Herbstangebot eines ETW-Pakets mit einer Wohnfläche von 139qm!

Das Angebot besteht aus der Wohnung № 1 mit Blick über den Strelasund (Seeblick) und den Blick auf den Hafen von Altefähr, mit einer Wohnfläche von 65qm, Bj. 2023/2024 sowie die vermietete Wohnung-№ 2 mit einer Wohnfläche von 74qm, Bj. 2004.

Beide Einheiten liegen im Erdgeschoss und verfügen über einen Balkon und einer Südterrasse, sowie 1 Kfz-Stellplatz auf dem Hinterhof, zu einem

Aktionspreis von 575.000,- €

(558.000,- € zzgl. 2 Kfz-Stellplätze 17.000,- € = 575.000,- €)

Das macht einen Gesamtpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 4.014,38 €/qm //

Sie erwerben Wohn- & Nutzfläche = 167m²

Hinweis: Dieses attraktive Herbstangebot gilt nur bis zum 15.12.2024!

Überschuss nach Steuer von ca. 183,- €/mtl. inkl. Zins- und Tilgungsrate

Siehe Musterberechnung (vorausgesetzt Eigenkapital: 200.000,- €, Splitting-Tabell 85.000,- € zu versteuerndes Jahreseinkommen, Finanzierung: 3,07% Zinsen und 1% Tilgung, 10 Jahre fest)

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für kluge Investoren, die auf der Suche nach einer stabilen Kapitalanlage sind. Diese Immobilie bietet nicht nur eine hochwertige Wohnqualität, sondern auch ein überzeugendes Investmentpotenzial. Es handelt sich um eine vermietet 3 Zi. Altbauwohnung in TOP Lage, die 2004 vollständig saniert wurde und in einem sehr gepflegten Zustand ist. Die Altbauwohnung wurde 2023 mit einem neuen Balkon ausgestattet.

Hier sind einige Gründe, warum diese Immobilie sich hervorragend als Kapitalanlage eignet ist:

Hochwertige Modernisierung:

Die umfangreiche Vollständige Sanierung und Modernisierung im Jahr 2004 hat dazu geführt, dass die Wohnungen sich in einem äußerst gepflegten Zustand befinden und eine erstklassige Wohnqualität bietet, die langfristig Mieter anzieht.

Ausstattung

WE 1: Die exklusiven 3 Zi. Altbauwohnungen beeindruckend mit einem erstklassigen "Klick-Vinyl DELUXE" Fußboden in warmer Eiche-Isar Optik. Dieser Boden besticht durch sein natürliches Holzdielendesign und ein authentisches Gefühl. Dank der zusätzlichen Kork-Trittschalldämmung ist er äußerst robust, wasserfest und leicht zu pflegen. Der Hersteller gewährt eine lebenslange Garantie für diesen exklusiven Fußbodenbelag in den Wohnbereichen.

Hochwertige Bäder mit dem gewissen Extra!

STEULER Fliesen-DESIGN vereint edle Materialien und liebevoll ausgearbeitete Ideen zu einem einzigartigen Lebenserlebnis - das sind die wahren Steuler-Formate. Inspiriert von der

majestätischen Saint-Christophe-Kathedrale in Ostfrankreich, bringt die Belfort-Serie lebendige Landesgeschichte in Ihre Wohnung und bewahrt die alte Eleganz des Hauses.

Die exklusiven Dornbracht-Armaturen für Ihre Wellness-Oase bieten moderne Inspirationen für exklusives Baddesign mit individuellen Lösungen, die hochwertige Bäder neu definieren.

WE-Nº 2: Die hier angebotene, vermietete Altbauwohnung wurde im Jahr 2004 umfassend saniert und bietet verschiedene Annehmlichkeiten. Dazu gehört eine Einbauküche, die bereits in der Wohnung vorhanden ist. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Vollbad, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Eckbadewanne ausgestattet ist. Ein Highlight ist die Süd-Terrasse vor dem Haus und der neue Balkon, auf dem man entspannen und die frische Luft genießen kann.

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine äußerst effiziente Gastherme, während die Warmwasseraufbereitung modernisiert wurde und sowohl von der überschüssigen Kapazität des Solarstroms als auch von der Gastherme betrieben wird.

Effiziente Energieversorgung:

Durch die moderne Gastherme in Kombination mit Solarstrom wird umweltfreundliche Energie erzeugt und die CO²-Bilanz des charmanten Altbaus nachhaltig gesenkt.

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass das Angebot unverbindlich ist und Irrtümer sowie Zwischenverkäufe vorbehalten sind. Alle Angaben basieren auf Daten, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Informationen. Für eine erste Beratung zur Immobilie stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Besichtigungstermine können nach vorheriger Terminabsprache vereinbart werden.

Lage

Das Seebad Altefähr liegt am schmale Meeresarm dem Strelasund. Die Ostsee trennt dort die Insel Rügen von der Hansestadt Stralsund.

Altefähr ist ein Geheimtipp für Erholungssuchende, abseits der großen Touristenströme und trotzdem Stadtnah. Entspannen Sie in der ruhigen Naturoase des Seebads und bewundern Sie die traumhaften Sonnenuntergänge und die besondere Atmosphäre im Hafen. Kulinarische Highlights warten auf Sie in der Italienischen Pizzeria unten am Hafen und im Strandhaus am Südstrand. Der Südstrand in Altefähr bietet einen einzigartigen Blick auf die Skyline Stralsunds und ist nur einen Katzensprung von Ihrer Eigentumswohnung entfernt. Familien, Paare und Wassersportfreunde werden das kühle Nass hier lieben. Die Strandpromenade in Altefähr bietet alles, was das Herz begehrt - von Holzliegen zum Entspannen über einen Grillplatz und Spielplatz bis hin zum Segeln und Angeln.

Das gemütliche Seebad erstreckt sich entlang des Ufers auf einer Fläche von etwa 21 km² und beheimatet rund 1.200 Einwohner. In nur ca. 150 m Entfernung von den angebotenen Wohnungen liegt der Hafen. Auf den Weg dorthin finden Sie eine Surfschule sowie Boots-, Kanu- und Fahrradverleihmöglichkeiten. Es gibt den charmanten Tante-Emmer-Laden "Dit & Dat", die alle bequem zu Fuß erreichbar ist. Von Mai bis Oktober steht zudem eine Personenfähre der "Weißen Flotte" nach Stralsund zur Verfügung. Altefähr bietet eine schnelle Anbindung zu den Attraktionen der Insel Rügen und Stralsund. Sehenswürdigkeiten wie der Baumwipfelpfad, Karls Erdbeerhof, der Königsstuhl, Ralswiek, die Insel Hiddensee, Kap Arkona, der Rasende Roland, das Ozeaneum Stralsund, das Meeresmuseum, die Störtebecker Brauerei, der Hanse Dom, der Tierpark Stralsund, Fischland-Darß und verschiedene Fähr- und Ausflugsverbindungen mit der Weißen Flotte oder, Radtouren auf dem Rügen-Rundweg sind bequem erreichbar. Info's zur Gemeinde Altefähr: <https://www.altefaehr>

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick zum Hafen Altefähr

Exposé - Galerie



Starke Inflation! Clevere Investoren schützen Ihr Vermögen

**Erwerben Sie dort eine Wohnung, wo andere Urlaub machen,
im Seebad Altefähr auf Rügen**

Top Lage - Seebad Altefähr



WE 1 - Offenes Wohnen

Exposé - Galerie



WE 1 - E-Küche & Balkon



WE 1 - Balkon

Exposé - Galerie



WE 1 - Altbau-WE mit Stuck



WE 1 - Dielenboden

Exposé - Galerie



WE 1 - Schlafen mit Hafenblick



WE 1 - Hafenblick

Exposé - Galerie



WE 1 - See- & Hafenblick



WE 1 - Süd-Terrasse

Exposé - Galerie



WE 1 - Exklusives Bad



WE 1 - Duschoase

Exposé - Galerie



WE 1 - Exklusiver Waschtisch



WE 2 - Süd-Westansicht

Exposé - Galerie



WE 2- Süd-Terrasse



WE 2 - Nord-West Balkon

Exposé - Galerie



We 2 - Bad mit Fenster



WE 2-Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WE 2 - Wohnen



Straßenansicht

Exposé - Galerie

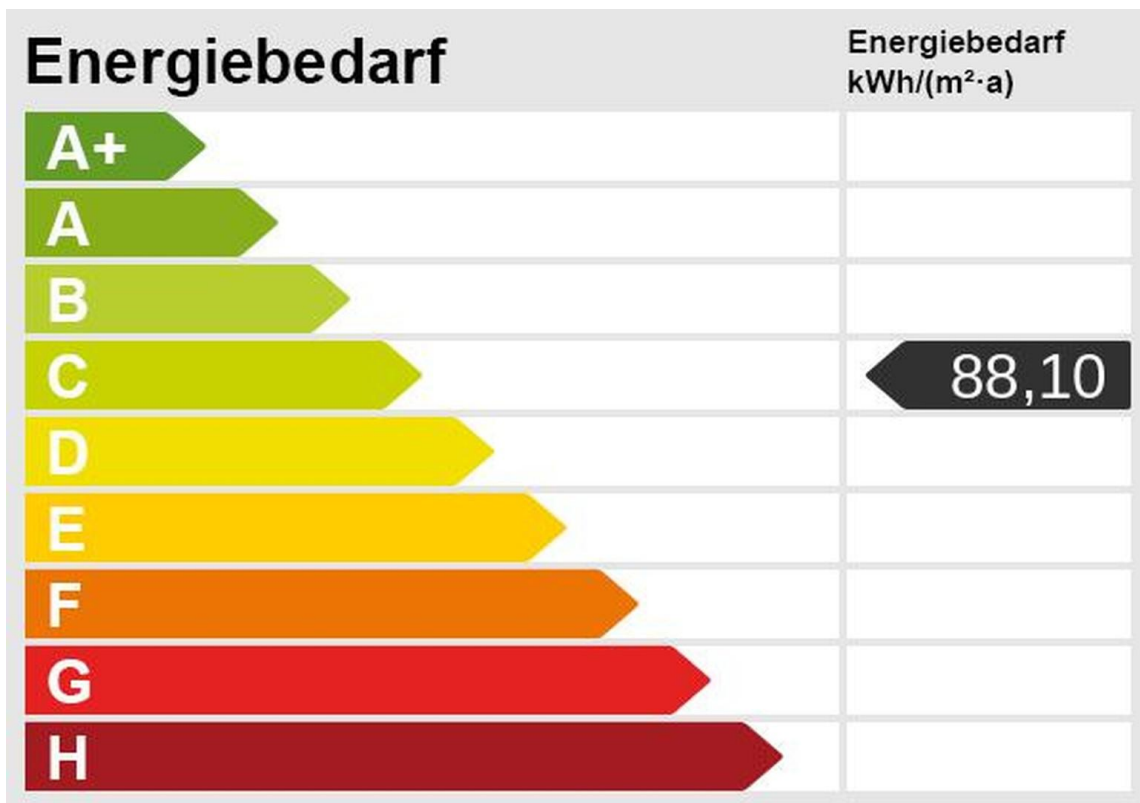


Abstellräume



Hinterhof mit Balkonanlage

Exposé - Galerie



Energieklasse C



Kirche St. Nikolai

Exposé - Galerie



Promenade Altefähr



Südstrand

Exposé - Galerie



Italiener am Hafen



Restaurante am Hafen

Exposé - Galerie



Fischbox & Buhne 9 am Hafen



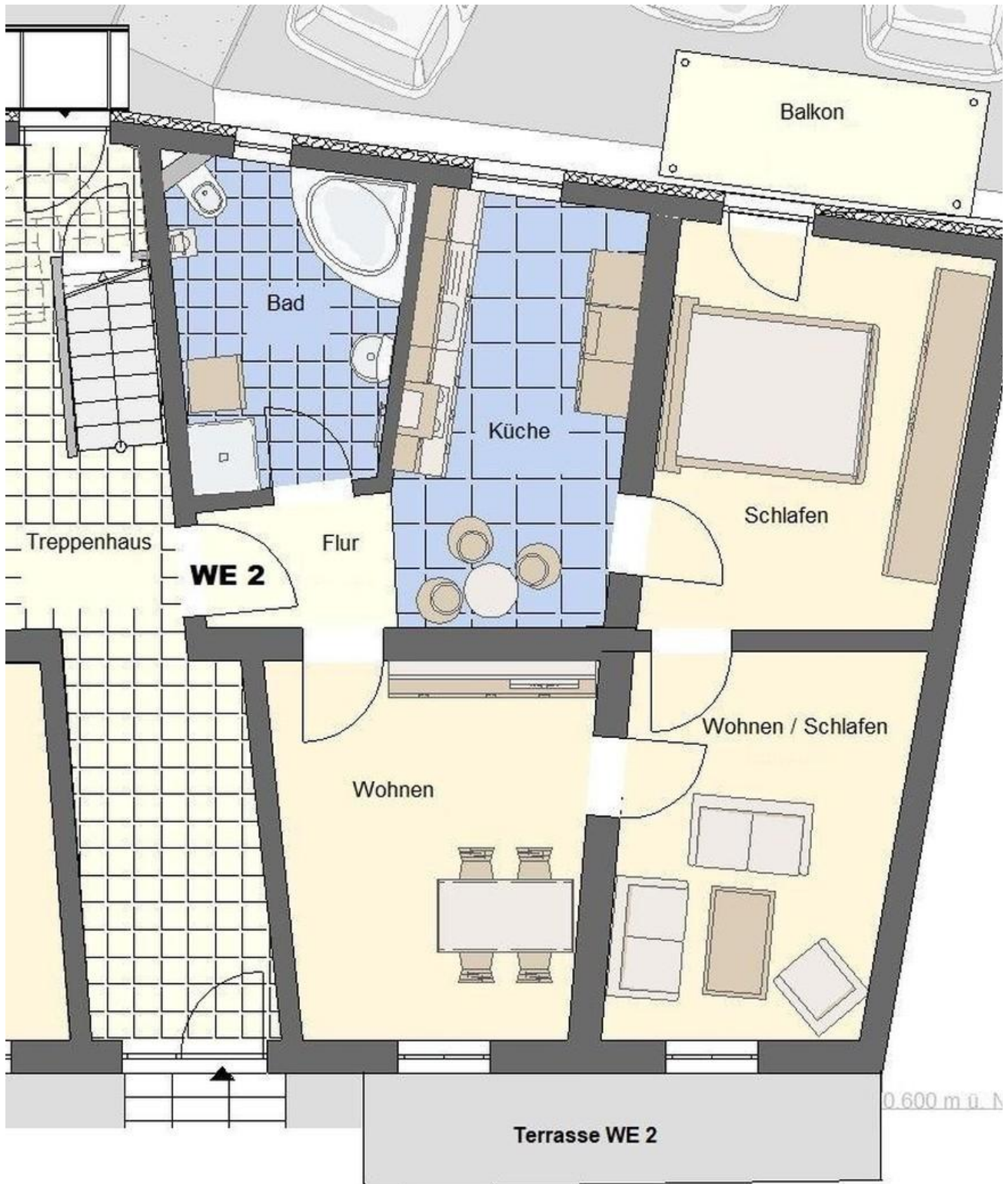
Sonnenuntergang im Hafen

Exposé - Grundrisse



WE 1 Grundriss

Exposé - Grundrisse



WE 2 Grundriss