

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ribnitz-Damgarten

**RESERVIERT EG-Wohnung mit großem Garten und  
Terrasse in Ostseennähe und ruhiger Lage Ferienwohnung**



Objekt-Nr. **OM-320083**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **97.000 €**

Langendamm  
18311 Ribnitz-Damgarten  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	31,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	145 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung inkl. Terrasse ist eine Oase der Ruhe und wurde 2023 renoviert und modern eingerichtet.

Sie ist offen gestaltet mit Wohn-/Schlafzimmer mit Queensize-Bett, offener Küche sowie einem komfortablen Badezimmer mit Badewanne.

Die große Terrasse im Garten ist ein idealer Ort für das Frühstück im Freien, inkl. Platz für Liegestühle.

Zur Wohnung gehören eine eigene Terrasse, ein eigener Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück mit Elektro-Lademöglichkeit, zwei Fahrradstellplätze im abschließbaren Fahrradraum und ein Abstellraum außerhalb der Wohnung.

### Grundstück und Gebäude

Das Gebäude wurde 1938 erbaut und im Jahr 2008 kernsaniert. 2023 wurde das Bad saniert und die Wohnung renoviert, inkl. Küche und Möbeln.

Insgesamt besteht das Objekt aus 9 Einheiten. Davon befinden sich sieben Wohnungen im Erdgeschoss und zwei weitere Wohnungen im Dachgeschoss.

Das Grundstück mit einer Fläche von 1.480 m<sup>2</sup> ist gartenbaulich offen angelegt. Es bietet Ruhe und sowohl Sonnen- als auch Schattenplätze.

Hier lassen sich viele tolle Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten realisieren. Von Sonnenbaden bis zu Grillabenden ist alles möglich.

## Ausstattung

- Die Wohnung ist komplett ausgestattet, inkl. Küche mit Induktionsherd, Backofen-Mikrowelle und Geschirrspüler; das Mobiliar kann nach Absprache übernommen werden
- W-LAN (Glasfaser) bis zu 1.000 Mbit/Sekunde auf dem gesamten Gelände
- Eigener Kfz-Stellplatz mit Elektro-Lademöglichkeit auf dem Grundstück
- Abschließbare Fahrradstellplätze
- Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Schlüsseltresor für Ferienvermietung
- Terrasse mit Gartenzugang

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist sowohl als Wohnsitz als auch zur Ferienvermietung genehmigt und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Perfekte Ferienwohnung für Family & Friends!

Nachfrage für nachhaltigen Inlandstourismus steigt an, daher solide Kapitalanlage.

Der derzeitige Reinigungsservice kann vom neuen Eigentümer übernommen werden, muss aber nicht. Die Reinigungsgebühr wird bei einer Buchung von den Gästen zusammen mit den Übernachtungskosten bezahlt.

Um die Außenanlage, Reparaturen, Kontrolle der Rauchmelder usw. kümmert sich eine Hausmeisterfirma.

Für das Haus gibt es eine sehr sympathische und kooperative Gemeinschaft aus 9 Eigentümern mit je einer Wohnung, sowie eine zuverlässige, professionelle Hausverwaltung. Den Eigentümersammlungen kann auch über Videomeeting beigewohnt werden.

Es sind keine Sanierungen in absehbarer Zeit notwendig, da das ganze Haus 2023 renoviert wurde.

Dieses Angebot ist provisionsfrei.

## **Lage**

An diesem Standort stehen Naturerlebnis, Wassersport und Strandurlaub im Vordergrund: Bootsanleger und die nur 500 Meter entfernten Badestellen am Saaler Bodden sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Saaler Kite- und Surfschule ist nur fünf Kilometer entfernt.

Durch den Ort verläuft ein Radwanderweg, der über Kilometer am Wasser entlang führt und zu kleinen und großen Erkundungsfahrten einlädt.

Hundebesitzer finden direkt vor dem Haus ein großes Areal an Feldern und Wäldern.

Die Immobilie liegt inmitten der touristisch nachgefragten Ostseeregion zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund.

Aufgrund ihrer Einzigartigkeit der ruhigen, wassernahen Lage und des großen Gartens erfreut sich die Wohnung bei Feriengästen ganzjährig großer Beliebtheit und hervorragender Buchungsauslastung. Daher lassen sich mit dieser Immobilie gute Einnahmen erzielen.

Die Immobilie liegt im Ortsteil Langendamm. Von hier erreichen Sie in ca. 30 Fahrminuten die Ostseebäder Zingst, Dierhagen, Graal-Müritz und Ahrenshoop. Durch die gute Verkehrsanbindung ist Langendamm über die Autobahnen A19 und A20 erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Innenansicht



# Exposé - Galerie



Terrasse



Grundstück

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht



# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht



# Exposé - Galerie



Grundstück



Grundstück



# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung



# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung



# Exposé - Galerie



Umgebung



Grundstück



# Exposé - Galerie



Grundstück



Grundstück



# Exposé - Galerie

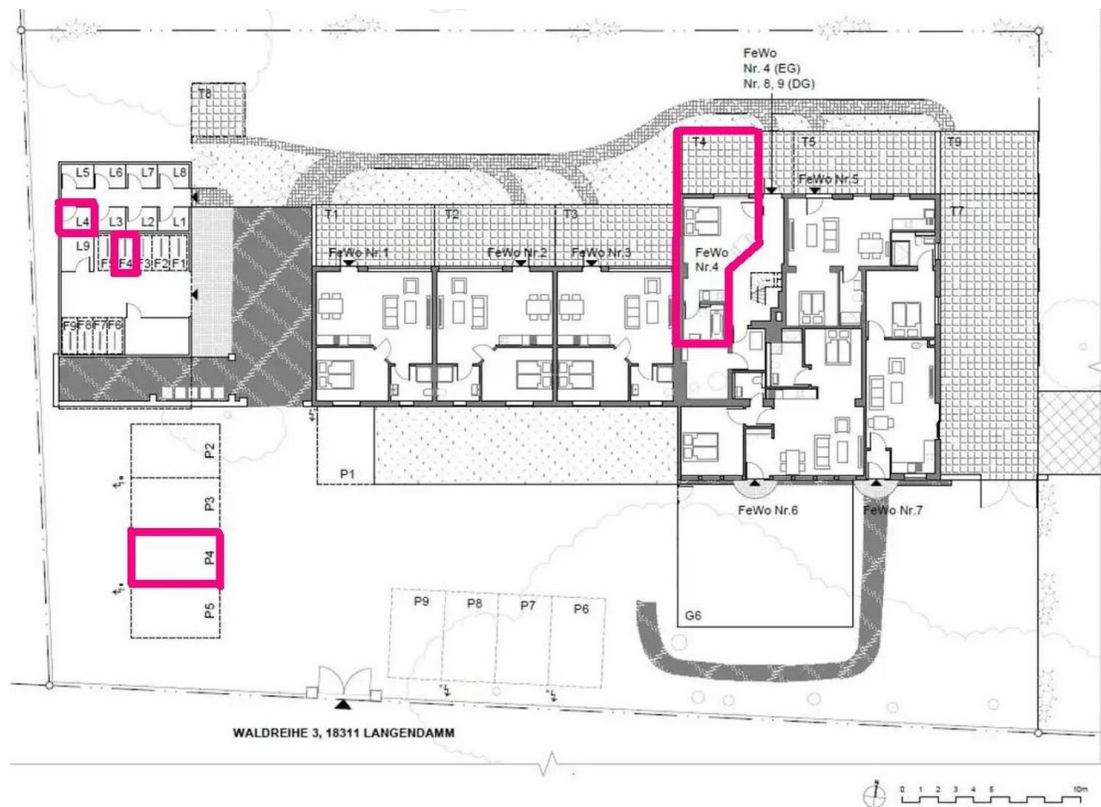


Grundstück



Einnahmen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss