

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Groß Zicker

**Traum-Wohnung „unter Rohr“, Balkon + Meerblick auf Mönchgut- dort, wo Rügen am Schönsten ist + EXTRA**



Objekt-Nr. OM-321018

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Heyko Neeb

18586 Groß Zicker  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 2003                 | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen        | 2                    | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 65,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Stellplätze  | 1              |
| Hausgeld mtl. | 353 €                | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein seltener Glücksfall für Ostsee-Liebhaber ist diese attraktiv gelegene Wohnung auf Mönchgut im idyllischen, denkmalgeschützten Groß Zicker: Das schön gestaltete, schwedenrote Reetdachhaus- eines der schönsten reetgedeckten Häuser in Groß Zicker- befindet sich in Ortsmitte, eingebettet in alten Baumbestand. Zum 01.01.2025 können Sie diese wunderschöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der ersten Etage erwerben, die durch eine sehr individuell akzentuierte, gehobene Innenausstattung mit einem besonderen Flair besticht.

2003 in hochwertiger Qualität nach den Plänen eines namhaften Architekten hergestellt, umfasst das Gebäude 5 unterschiedlich große und individuell geschnittene Wohnungen auf 2 Ebenen. Einige werden ausschließlich von ihren Eigentümern genutzt, andere auch an Feriengäste vermietet.

Ein Traum unter "Rohr", wie man hier sagt.... genießen Sie die Meeresluft und den Blick auf die See, ein Frühstück auf unserem großen Sonnenbalkon mit Meerblick, die kuschelige Wohnung mit halbrunden romantischen Holzrahmen-Sprossenfenstern und unser wunderschönes, nagelneues Wohlfühl-Bad mit echten venezianischen Bodenfliesen und einer ebenerdig begehbaren großen Regendusche mit hochwertigen GROHE-Armaturen.

Glasfaser-Internetanschluss, SAT-TV, Gegensprechanlage mit elektrischem Haustüröffner sowie gleichschließende Zylinder für Wohnung und Hauseingang. Weiße Kassettentüren, hochwertige Türgriffe, isolierverglaste Holzrahmen-Sprossenfenster, weiß lackierte Fensterbretter (Tischlersonderanfertigung), Echtholz Berliner Profil-Sockelleisten in der gesamten Wohnung.

Die Außenanlagen rings um das Gebäude sind gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Fahr- und Fußwege der Außenanlage sind mit Granitpflaster belegt.

Ein Schuppen mit Strom z.B. für E-Bikes befindet sich ebenfalls auf dem Terrain.

Es besteht kein Renovierungs-/Instandhaltungstau, weder am Gebäude noch in der Wohnung. Die Wohnung wurde sowohl privat als auch zur Ferienvermietung genutzt, ist komplett hochwertig möbliert und voll ausgestattet.

## Ausstattung

Die angebotene Wohnung verfügt über drei einladende Zimmer und eine zum Wohn-Essbereich hin offene Einbauküche.

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt momentan 353€ und enthält bereits die Instandhaltungsrücklage. Das Reetdach wird kontinuierlich geprüft und instand gesetzt. Die Heizungsanlage des Hauses ist bereits erneuert.

Auch den Garten am Haus können Sie zu Ihrer Erholung nutzen. Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es Restaurants und einen „Dörp-Laden“ für den tägliche Bedarf.

Zum Wohnungseigentum gehören außerdem

ein Kfz-Stellplatz, ein abschließbarer Anteil am Gartenschuppen, ein Abstellraum im EG,

Und noch ein ganz Besonderes „EXTRA“: ein Spitzboden als „Dachstudio“ mit einer Grundfläche von über 20m<sup>2</sup> mit Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Installation für eine Küchenzeile ist vorhanden, hier muss nur noch tapeziert und der vorhandene Boden verlegt werden, danach verfügen Sie über eine traumhafte, komplett unabhängige, zusätzliche „Kuschelwohnung“ zur Eigennutzung.

Eckdaten unserer Wohnung:

Wohn-/Nutzfläche insgesamt ca. 65 qm (zzgl. Dachstudio im Spitzboden) mit Balkon. Flur mit Garderobe, Spiegel, Schuhablage. Einbauschränk mit Reinigungsutensilien.

Neues Bad mit echten venezianischen Bodenfliesen und einer ebenerdig begehbaren großen Regendusche mit hochwertigen GROHE-Armaturen. Waschbecken, WC, beheizbarer Handtuchhalter, großer Spiegel und ausreichend Ablageflächen und Stauraum, Haarfön.

Wohnzimmer mit geschmackvoller Einrichtung und Ausgang zum großen Sonnenbalkon, Sofa, Sessel, Esstisch mit Platz für 4-5 Personen, Kommode, Flachbildschirm, BAYAN-Speaker, Tischler-Echtholz-Sonderanfertigungen.

Integrierte Küche mit kompletter Ausstattung wie Spülmaschine, Toaster, Kaffeemaschine, Dunstabzugshaube usw. Ausreichend schönes Geschirr und Besteck für mind. vier Personen.

Zwei Schlafzimmer für je zwei Erwachsene, Kleiderschränke, Kommode oder Sitzgelegenheit, ein Schlafzimmer mit Ausgang zum großen Sonnenbalkon.

Balkon mit Sonne vom Frühstück an, Tisch, Stühle und zwei Hochlehner, Sonnenschirm.

Romantisches Dachstudio mit eigenem Zugang im Spitzgiebel mit Bad mit Dusche, WC und Waschbecken zur Eigennutzung und für die eigene Gestaltung.

Kinderbett und Hochstuhl.

PKW-Abstellplatz und abschließbarer Schuppenanteil.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die sehr schöne Wohnung wird nach Absprache inklusive Mobiliar und Inventar verkauft und verfügt über einen PKW-Außenstellplatz direkt auf dem Grundstück. Die Wohnung kann auf Wunsch dauerhaft als Ferienwohnung vermietet werden! Die umfassende Betreuung erfolgt vor Ort. Sie können die Immobilie provisionsfrei von privat erwerben.

Die Buchungsverträge der Ferienvermietung in den Monaten in 2025 mit ihrem attraktivem Verdienst können übernommen werden, wenn Interesse an einem kurzfristigen Erwerb dieses ungewöhnlichen Objekts besteht. Bitte machen Sie ein paar Angaben zu Ihrer Person und zu welchem Zeitpunkt Sie das Objekt erwerben möchten.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Modernisierungen haben kontinuierlich stattgefunden.

WICHTIG!

Bonität vorausgesetzt. Bedingung für eine Besichtigung ist der Nachweis der Bonität, bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit uns in Verbindung! (Kontoauszug, Vorläufige Finanzierungszusage oder Schreiben des Bankberaters, dass der Betrag zur freien Verfügung steht).

KEINE MAKLERANFRAGEN!!

## Lage

Unser kleiner Ort Groß Zicker sieht genauso aus, wie man sich ein altes Fischerdorf vorstellen: Kleine reetgedeckte Bauernhäuser, ein Fischerhafen, eine Backsteinkirche für Seemannsleute, die auf einem Fundament großer Findlinge steht, und natürlich die Einheimischen, denen typisch norddeutsch kein Stress dieser Welt etwas anhaben kann. Groß Zicker ist ein kleiner, seit dem 12. Jahrhundert bestehender Ort auf Mönchgut. Ein großer Teil der alten Häuser steht komplett unter Denkmalschutz, in Groß Zicker scheint die Zeit stehen geblieben zu sein. Ein historischer Hafen und prächtige Bauerngärten zeichnen den uralten Ort aus. Gelegen im Biosphärenreservat Südost-Rügen, am Greifswalder Bodden und am Fuße der Zicker Berge lockt das ehemalige Fischerdorf mit seiner einzigartigen Atmosphäre besonders Naturliebhaber und Ruhesuchende in den Ort. Direkt hinter dem Haus beginnen die „Zickerschen Alpen“, die Teil des Biosphärenreservates Südost-Rügen sind. Entlang duftender Kräuterwiesen und blökender Schafe gelangt man zum 66 Meter hohen Bakenberg, dessen Aussicht auf große Teile der Insel sowie aufs Festland atemberaubend schön ist, hier genießen Sie einen unbeschreiblichen Blick bis weit über das Meer auf die Insel Usedom und die traditionsreiche Stadt Greifswald. Die Orte auf Mönchgut haben sich viele Traditionen bewahrt und pflegen sie wie einen Schatz. Viele liebevoll rekonstruierte Fischer-, Seemanns- und Kapitänshäuser prägen mit den Rohrdächern den Ort.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 47,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

