



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Traumimmobilie mit Einliegerwohnung im Ostseebad Nienhagen - 250 m bis zum Strand



Objekt: IKN-2246 | 18211 Nienhagen

Objekttyp	Einfamilienhaus	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 163 m ²	Endenergiebedarf	122,7 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	7	Energieausweis gültig	04.06.2036
Anzahl Badezimmer	2	bis	
Grundstücksgröße	ca. 759 m ²	wesentlicher	Gas
Anzahl sep. WC	1	Energieträger	
Baujahr	1989	Kaufpreis	699.000,00 €
Zustand	Gepflegt	Außen-Provision	3,57 %



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Ferienwohnung aus dem Baujahr ca. 1988/1989 bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die komfortables Wohnen mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten kombinieren möchten. Auf einem ca. 759 m² großen Grundstück im beliebten Ostseebad Nienhagen gelegen, verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Einnahmepotenzial durch Ferienvermietung.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich attraktive Lage: Die Ostsee befindet sich nur ca. 250 m Luftlinie entfernt und ist in wenigen Augenblicken erreichbar. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen sowohl für die Eigennutzung als auch für eine erfolgreiche Ferienvermietung.

Die Hauptwohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche überzeugt durch helle und großzügig geschnittene Räume. Der Wohnbereich mit Kaminzimmer schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon mit ca. 30 m² Fläche. Hier lassen sich sonnige Stunden und entspannte Abende in ruhiger Umgebung genießen.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein Badezimmer. Ergänzend steht im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung macht das Haus ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf im Homeoffice-Bereich.

Ein besonderes Highlight ist die separate Ferienwohnung im Souterrain mit ca. 50,48 m² Wohnfläche. Diese verfügt über einen eigenen Wohn- und Schlafbereich, Küche sowie Badezimmer und eignet sich hervorragend zur Ferienvermietung oder als Gästebereich. Die Kombination aus Eigennutzung und zusätzlicher Einnahmequelle macht die Immobilie besonders attraktiv.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Kellerbereich, in dem sich neben der Waschküche und dem Heizraum auch die Garage sowie die separate Ferienwohnung befinden. Dadurch bietet das Haus zusätzliche praktische Nutz- und Abstellflächen sowie eine funktionale Aufteilung.

Der gepflegte Garten bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Gartenhäuser bzw. Nebengebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei der Gartenhäuser eignen sich ideal als praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte oder Freizeitutensilien. Eines der Gartenhäuser ist zudem bewohnbar und mit einem Badezimmer inklusive Dusche sowie einer kleinen Küche ausgestattet. Dadurch eignet es sich beispielsweise hervorragend als zusätzlicher Gästebereich oder als sommerliche Übernachtungsmöglichkeit.

Ergänzt wird der Außenbereich durch eine weitere überdachte Abstellmöglichkeit im hinteren rechten Gartenbereich, die zusätzlichen Stauraum bietet.



Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Verbindung aus Wohnen, Erholung und Vermietungspotenzial in gefragter Ostseenähe.

Lage

Das Ostseebad Nienhagen zählt zu den beliebtesten Wohn- und Urlaubsorten an der mecklenburgischen Ostseeküste und liegt zwischen Warnemünde und Heiligendamm. Besonders bekannt ist der Ort für seinen einzigartigen „Gespensterwald“, die Steilküste sowie den feinsandigen Ostseestrand.

Die Immobilie befindet sich in besonders attraktiver Lage nur ca. 250 m Luftlinie von der Ostsee entfernt. Strand, Küstenwald und Spazierwege sind bequem fußläufig erreichbar und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die ruhige und naturnahe Umgebung macht Nienhagen sowohl für Dauerwohnen als auch für Feriengäste äußerst attraktiv. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung. Gleichzeitig profitieren Eigentümer von der guten Erreichbarkeit der Hansestadt Rostock sowie von Bad Doberan.

Eine gute Infrastruktur zum täglichen Leben ist ebenfalls vorhanden. Supermärkte, Ärzte, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die gefragte Lage an der Ostsee bietet zudem ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ferienvermietung.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr ca. 1988/1989
- Grundstück ca. 759 m²
- Nur ca. 250 m Luftlinie zur Ostsee
- Hauptwohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche
- Separate Ferienwohnung im Souterrain mit ca. 50,48 m² Wohnfläche
- Gesamtwohnfläche ca. 163,45 m²
- Großzügiger Balkon mit ca. 30 m²
- Kaminzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

- Kellerbereich mit Waschküche, Heizraum und Garage
- Separate Ferienwohnung mit eigenem Wohn- und Schlafbereich
- Garage sowie 2 PKW-Stellplätze vor der Immobilie
- Gepflegter Gartenbereich
- Insgesamt drei Gartenhäuser/Nebengebäude
- Eines der Gartenhäuser bewohnbar mit Badezimmer, Dusche und kleiner Küche
- Zusätzliche überdachte Abstellmöglichkeit im Gartenbereich
- Ruhige und gefragte Wohnlage
- Ideal zur Eigennutzung und Ferienvermietung geeignet

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers, die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen nach DIN 277 und WoFlVo. Bis zum Notarvertrag ist ein Zwischenverkauf jederzeit möglich!

WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten um Verständnis, dass wir, auch zum Schutze der Verkäufer, keine unvollständigen oder anonymen Anfragen beantworten werden. (Name, Vorname - Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort - Telefonnummer)

Provisionshinweis - Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. MwSt. berechnet auf den Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein Vertrag in gleicher Höhe geschlossen. Die Provision inkl. der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung gültigen MwSt. ist spätestens 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Beendigung des Maklervertrages wirkt nur für die Zukunft. Hat der Makler während der Vertragsdauer seine Leistung erbracht, so bleibt die Vergütungspflicht auch bis 12 Monate nach Ende des Maklervertrages bestehen, auch wenn der gewünschte Kaufvertrag nach Ablauf des Maklervertrages geschlossen wird.

Immobilien Kontor Nord, Timmermannsstrat 4b, 18055 Rostock
Herr Christian Trems +49 381 38250038

Impressum des Anbieters finden Sie unter: <http://www.iknord.de>



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



EG - Kaminzimmer



EG - Kaminzimmer

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



EG - Küche



EG - Küche

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Wohnzimmer-Essecke



EG - Wohnzimmer



EG - WC



Balkon



DG - Arbeitszimmer



DG - Badezimmer

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



DG - Badezimmer mit Dusche



DG- Schlafzimmer #1



DG - Schlafzimmer #2



DG - Schlafzimmer #2



Garage



Waschküche - Keller

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Eingang FeWo



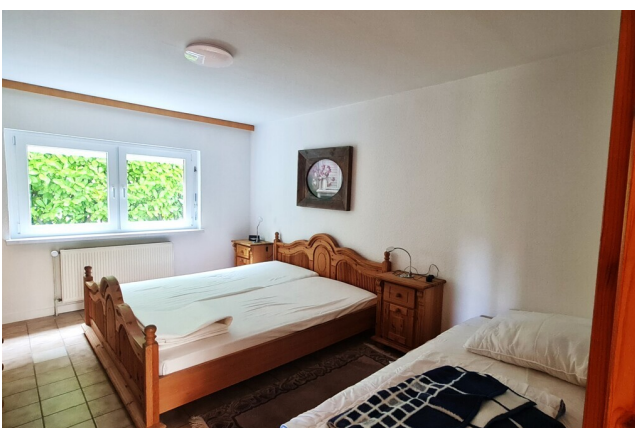
FeWo Flur



FeWo Küche



FeWo Wohnzimmer



FeWo Schlafzimmer



FeWo Bad

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Garten mit Teich

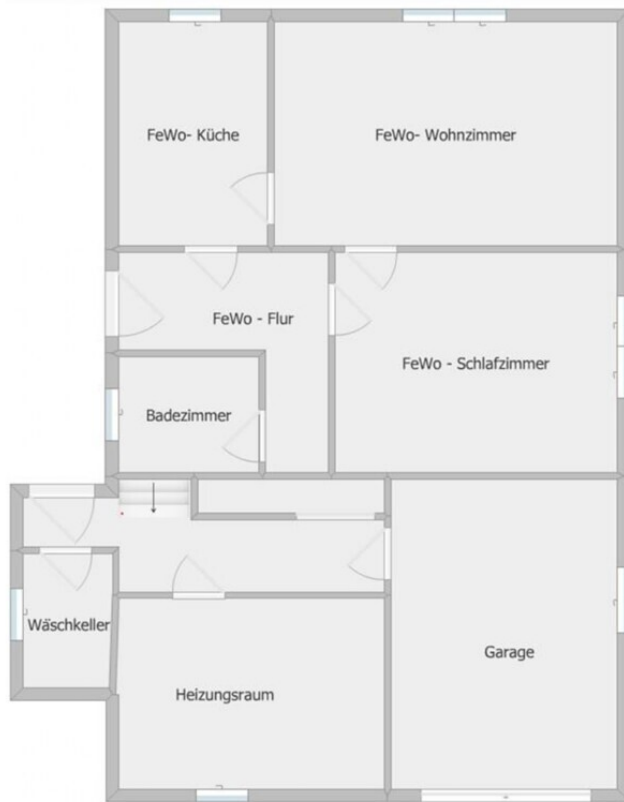


Garten



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

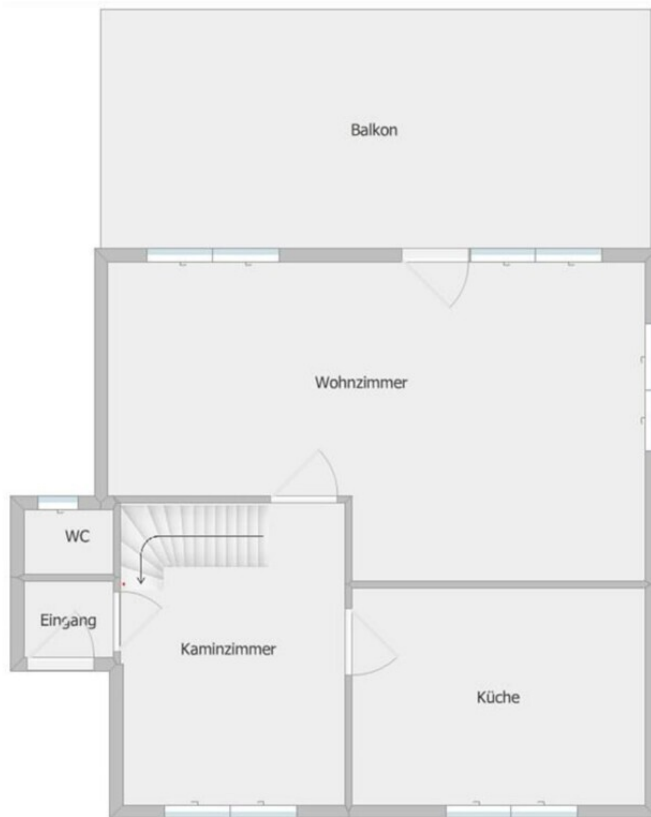
Grundriss



Grundriss Souterrain - Keller



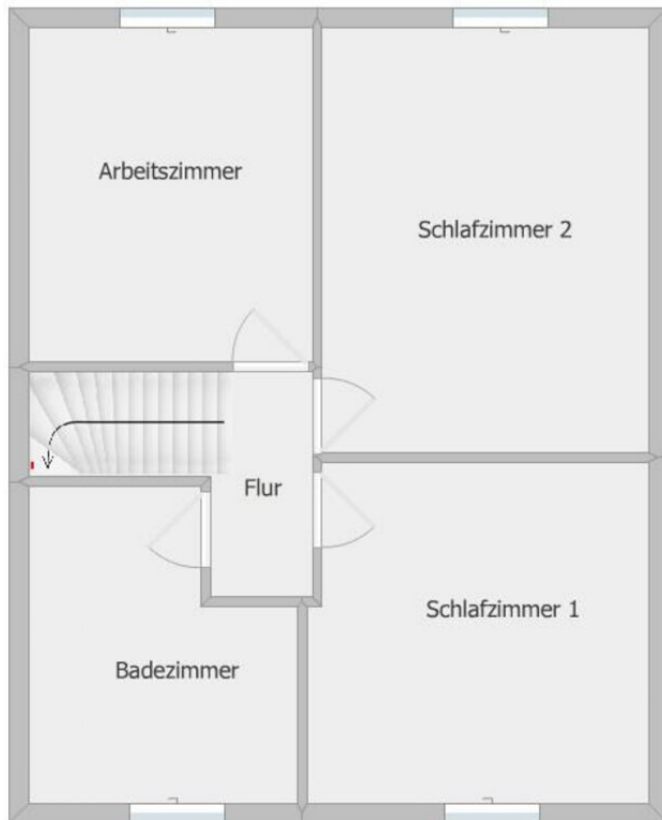
IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Grundriss Erdgeschoss



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

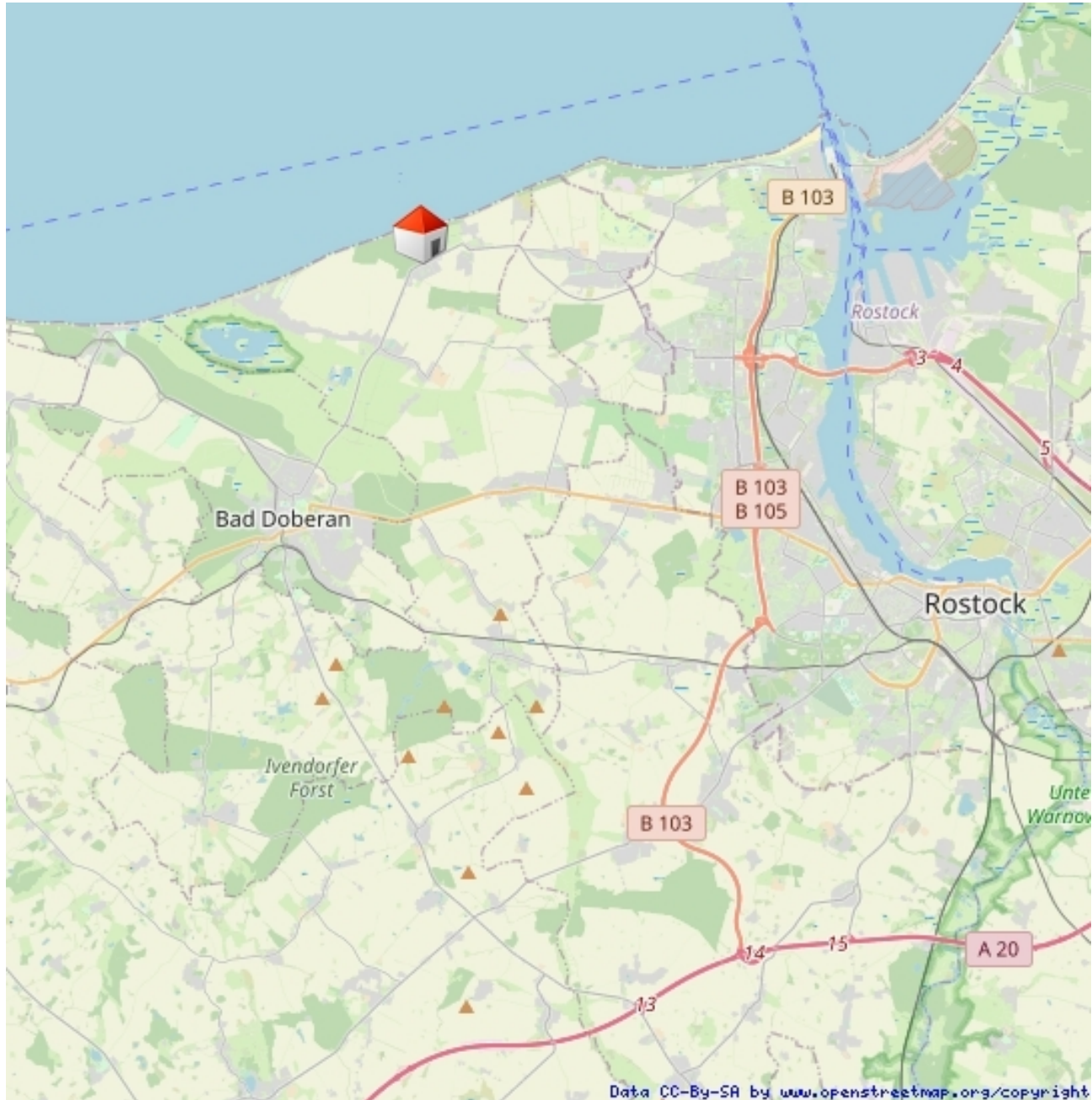


Grundriss Obergeschoss



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Lageplan



Lage



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Trems

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b

18055 Rostock

Telefon: +49 381 38250038

E-Mail: info@iknord.de