



Rosa
IMMOBILIEN
menschlich. nah. kompetent.

FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG IN ZENTRALER LAGE

📍 17438 Wolgast

🏠 Mit Keller, Kaminzimmer, Wintergarten, Einbauküche, drei Garagen, großem Garten u.v.m.

Immobilienverkauf mit Herz und Konzept

Marktorientierte Bewertung

Unterlagen sammeln, sichten und die wichtigsten Fakten ordnen - schon die ersten Schritte sind für Verkäufer unangenehm. Gern „wühlen“ wir uns durch Ihre Unterlagen, fragen Informationen bei Ämtern ab und bewerten Ihre Immobilie. Mit einem individuellen Konzept erzielen wir attraktive Kaufpreise.

Liebevolle Präsentation

Nur eine hochwertig präsentierte Immobilie kann die von Ihnen gewünschten Preise erzielen. Unsere einzigartigen Texte, Fotografien, Drohnenbilder, 360°-Aufnahmen, Exposés, Immobilienportal- und Social-Media-Anzeigen sowie unser Newsletter sorgen für reges Interesse an Ihrer Immobilie.

Sicherer Kaufvertrag

Unsere persönlichen und emotional überzeugenden Besichtigungen verwandeln Interessenten in Käufer. Danach organisieren wir den Abschluss des Kaufvertrags inkl. Bonitätsprüfung und der Klärung offener Fragen rund um Ihre Immobilie - bis zur erfolgreichen Übergabe.



**Herzlich willkommen in Wolgast!
Ich freue mich sehr, Ihnen dieses Ein-
familienhaus mit hellem Wintergarten,
Kaminzimmer und vermieteter Einlie-
gerwohnung vorstellen zu dürfen.**

Anja Kallweit-Pohl



Erleben Sie diese Immobilie
auch im 360°-Rundgang auf
www.rosa-immobilien.de!



IMMOBILIE

I

Erster Überblick
Drei gute Gründe
Die wichtigsten Details

05



AUSSTATTUNG

II

Wohnen & Kochen
Entspannen & Schlafen
Weitere Ausstattung

11



GRUNDRISSSE

III

Erdgeschoss
Obergeschoss
Kellergeschoss
Einliegerwohnung

22



GARTEN

IV

Die wichtigsten Details
Vogelperspektive

26



LAGE

V

Einkaufen & Anbindung
Freizeit & Kinder
Die nächsten Orte
Lagekarte

30



KONTAKT

VI

Suchauftrag
Anfragen

37



AGB

VII

AGB

41



I

IMMOBILIE

ERSTER ÜBERBLICK*

Das historische Einfamilienhaus mit vier hellen Schlafzimmern und schönem Garten strahlt vor Herzenswärme und Detailverliebtheit. Freuen Sie sich auf viel Platz, ob drinnen oder draußen. Ein besonderes Flair verdankt Ihr neues Zuhause den gepflegten Holzelementen – vom eleganten Schlossparkett im Erdgeschoss bis zum offenen Gebälk in der zweiten Etage. Die derzeit vermietete Einliegerwohnung eignet sich auch als Reich für den Nachwuchs, als Wohnung für die Großeltern oder als Ferienappartement.

Wissenswertes zum Einfamilienhaus

Kaufpreis	699.000,00 €
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Haustyp	Freistehendes Einfamilienhaus
<hr/>	
Straße & Hausnummer	Auf Anfrage
PLZ und Ort	17438 Wolgast
<hr/>	
Etagen	Zwei zzgl. Keller und Kaldachboden
Wohnfläche	258,73 m ²
Nutzfläche	284,64 m ²
Grundstücksfläche	1.739,00 m ²
<hr/>	
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Bäder	2

Weitere Eckdaten

Terrasse/Balkon	Ja
Parkmöglichkeiten	Garagen
<hr/>	
Bezugsfrei ab	Nach Absprache
Baujahr	ca. 1872
<hr/>	
Heizungsart	Gasbrennwerttherme
Energieträger	Gas
Energieklasse	D
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	129,7 kWh/(m ² *a)
<hr/>	
Weitere Details	Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Einbauküche im Landhausstil, Kaminzimmer, Wintergarten

* Die hier angeführten Werte und Details basieren auf den Vorgaben des Eigentümers.

DREI GUTE GRÜNDE



1 Ein kuscheliges Nest für die Bedürfnisse großer Familien

Hereinspaziert, hereinspaziert! Das weitläufige Erdgeschoss bietet kleinen und großen Familien alles, was sie sich für ein erfüllendes Beisammensein wünschen – von der großen Küche über das urige Kaminzimmer bis zum inspirierenden Wintergarten. Stockwerk Nummer zwei erwartet Sie mit einem großzügigen Flur inkl. viel Raum für Spiel und Bewegung. Gleich vier Schlafzimmer garantieren jedem einen verdienten Rückzugsort.



2 Vermietete Einliegerwohnung mit optionaler Selbstnutzung

Zum Einfamilienhaus gehört ebenfalls eine vollwertige Einliegerwohnung. Diese ist momentan vermietet (500 EUR Nettokaltmiete/Monat), bietet aber auch Potenzial zur Selbstnutzung oder Ferienvermietung. Ein absolutes Plus: Der separate Ausgang zur Straße trennt sie räumlich vom Rest des Hauses und schafft eine angenehme Privatsphäre. Das prädestiniert die Zweizimmerwohnung mit großzügig geschnittener Küche auch für ältere Kinder oder den Einzug der Großeltern.



3 Die Vorzüge im Herzen der malerischen Hafenstadt

Verlassen Sie sich dank der Toplage Ihres neuen Eigenheims auf kurze Wege. Egal, ob Shopping, Kitas und Schulen oder ärztliche Versorgung. Das gilt übrigens auch für die natürliche Schönheit, die die hübsche Kleinstadt mit dem Peenestrom, den Seen und Feldern einrahmt. Fast zu schön, um wahr zu sein: Die Ostsee als eines der beliebtesten Reiseziele Deutschlands liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt - und die Sonneninsel Usedom beinahe direkt vor Ihrer Haustür.

DIE WICHTIGSTEN DETAILS ZUM ANWESEN

Erbaut im Jahr 1872 als Müllerhaus direkt neben einer Holländerwindmühle ist das teilunterkellerte Einfamilienhaus vom Erd- bis zum Obergeschoss ganz auf Familie(n) eingestellt. Von den stolzen neun Räumen dienen vier im zweiten Stock als Schlafzimmer. Die beiden äußeren Räume verfügen jeweils über eine große Fensterfront. Eine blickt auf den Garten, die andere auf das Wasser des Peenestroms. Praktisch: Ein Kaltdachboden spendet viel Stauraum für sperrige Wintersachen, abgelegte Spielwaren etc. Im Keller befindet sich die Heizungsanlage, die im Jahr 2010 eingebaut wurde.

Unten bietet die große offene Küche aus dem Jahr 2020 mit großem Esszimmer das einladende Herzstück für Familienessen und gesellige Abende. Als charmante Extravaganzen glänzen ein uriges Kaminzimmer mit Ziegelboden und ein Wohnzimmer mit verglaster Verbindung zum Wintergarten, ebenfalls mit einem Ziegelboden versehen. Der großzügige Wintergarten bietet ein fantastisches Panorama in Ihren Garten. Die liebevolle Ausstrahlung des Interieurs prägt eine großzügige Gestaltung mit Holzdetails vom dekorativen Sternornament im Eingangsbereich bis zu den offenen Dachbalken im zweiten Stock.

Die vielen Fenster (2001) durchfluten die Räume mit wohligen Licht und schaffen eine wunderbare Atmosphäre für gemütliche Mußestunden oder entspanntes Arbeiten. Gerade die Kleinen dürfte der große Flur im Obergeschoss begeistern. Ein eigenes Königreich zum Toben und Experimentieren mit viel Platz für kleine und große Spielgeräte.

Auch der verträumte, weitläufige Garten mit zwei Gartenhäusern, drei Garagen und Unterstand lädt in den warmen Monaten zum Verweilen ein. Die bereits abgeteilten Beete fordern den grünen Daumen heraus, während die Gartenterrasse, eingefasst in einen Holzpavillon, den perfekten Ort für die Kaffeetafel oder ein kühles Getränk am Abend bietet.

Zusätzlich schafft die Einliegerwohnung einen eigenen vollwertigen Lebensmittelpunkt mit zwei nahezu gleich großen Zimmern und einer Küche, die Platz für einen Essbereich zulässt. Das zweckmäßig geschnittene Bad verfügt über eine Dusche.



RUNDGANG DURCH DAS EINFAMILIENHAUS

Sie betreten das Wohnhaus über einen der beiden Eingänge im südlichen Anbau des Hauses. Hier erwartet Sie jeweils eine Diele mit viel Stauraum für Ihre Garderobe. Eine Tür verbindet die beiden Räume miteinander. Von der östlichen Diele aus betreten Sie den größeren Teil des Wohnhauses, der sich auch über das Obergeschoss und den Keller erstreckt. Durch eine weitere Tür gehen Sie in den gefliesten Flur, der sich einerseits zur Küche und andererseits zum Wohnzimmer hin öffnet. Letzteres ist mit über 30,00 m² Fläche der größte Raum im Haus. Hier haben Sie Platz für einen Essebereich und eine gemütliche Couchecke direkt am Kamin.

Gehen Sie durch die zweite Tür, betreten Sie die Tageslicht-Küche, die mit einer modernen Landhausstil-Einbauküche ausgestattet ist. Eine Speisekammer anliegend zur Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum. Neben der Küche befindet sich außerdem die Treppe zum Keller. Viel Stauraum, ein Waschmaschinenanschluss und die Heizungsanlage stehen hier u. a. zu Ihrer Verfügung. Direkt über der Kellertreppe befindet sich der Aufgang zum Obergeschoss. Dieser geht von der Diele ab und führt Sie direkt in den angenehm großen und offenen Flur.

Das Obergeschoss überzeugt mit vier außergewöhnlichen Zimmern, viel Licht und einer wundervoll gemütlichen Wohnatmosphäre. Weite Fensterflächen mit doppelt verglasten Fenstern, zahlreiche Dachflächenfenster, frei gelegte Deckenbalken und ein weitläufiger Ankleidebereich in einem der Schlafzimmer gehören zur Ausstattung. Ein raumhoch gefliestes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper rundet das Raumensemble auf dieser Etage ab.

Während sich das Obergeschoss über die komplette Fläche erstreckt, ist das Erdgeschoss in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Im zweiten Teil dieser Etage erwartet Sie eine Zweizimmerwohnung. Ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche inkl. Einbaumöbeln und ein seniorenfreundliches Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC beherbergt die angenehm große Wohnung.

Dies ist ein fantastisches Zuhause für Ihre älteren Kinder oder die Großeltern der Familie. Auch zur Vermietung an Feriengäste wäre das Apartment ideal geeignet.

II

AUSSTATTUNG

Wohnen



Uriger Kamin

Wintergarten mit
Panorama-Gartenblick



Fenster zum Garten

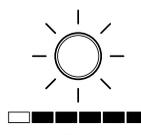
Einzigartiger Ziegelboden

Weitere Informationen

2,3 m – 2,5 m



Deckenhöhe



Helligkeit



Verputzt



Kochen

Mit großem Fenster
zum Garten

Einbauküche im Landhausstil



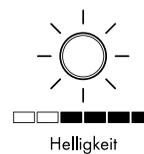
Markengeräte von
Siemens



Vinylboden

Geöffnet zum Essbereich

Weitere Informationen





Freundliches Tageslicht durch
Dachflächenfenster

Entspannen

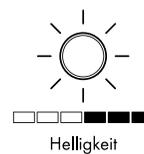
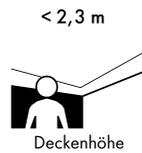
Badewanne mit
integrierter Dusche



Moderner
Waschtisch

Stilvoller
Fliesenboden

Weitere Informationen





Schlafen



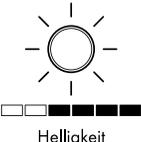
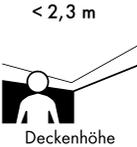
Große Fenster mit Blick in den Garten



Offene Holzbalken in allen Zimmern

Parkett- unter Teppichboden

Weitere Informationen





AUSSTATTUNGSÜBERBLICK

Bäder

- Tageslicht-Masterbad mit Badewanne inkl. integrierter Dusche, wandhängendem WC, Waschtisch und Dachflächenfenster im OG des Haupthauses
- Tageslicht-Masterbad in der Einliegerwohnung mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch
- Markengeräte von Vigour

Böden

- Schlossparkett: Wohnzimmer
- Parkett: Esszimmer, Flur, Einliegerwohnung Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Vinyl: Küche, Einliegerwohnung Flur und Küche/Esszimmer
- Fliesen: Masterbad, Einliegerwohnung
- Teppich: Über dem Parkett im OG
- Ziegel: Wintergarten, Kaminzimmer, Keller
- Halb gewendelte Massivholztreppe in den Keller und das Obergeschoss

Deckenhöhen

- EG und Einliegerwohnung: ca. 2,45 m
- OG: ca. 2,03 m
- KG: ca. 2,15m

Fenster (2001)

- Holzfenster im gesamten Haus
- Teilweise mit verziertem Fensterrahmen
- Große Fensterflächen in zwei gegenüberliegenden Schlafzimmern im OG
- Dachflächenfenster von Velux
- Panoramafenster im Wintergarten
- Granit-Fensterbänke (außen) und Holz-Fensterbänke (innen)

Garten

- ca. 10,00 m² Gartenterrasse
- Hecken als Gartenzaun um das Haus,
- Drei Garagen vor dem Grundstück
- Zwei Gartenhäuser
- Holzunterstand neben dem Gartenhaus
- Mehrere Sitzecken im Gartenbereich

- Gepflasterter Weg vom Eingangstor bis zur Haustür
- Feuerstelle zwischen den Gartenhäusern
- Wundervolle Eichen und Linden
- Pflegeleichte Rasenfläche
- Hübsche Beete und Felssteine

Haustechnik

- Internetanschluss: 250 MBit/s
- LAN-Anschlüsse in den Zimmern im OG

Heizungsanlage

- Gasbrennwerttherme von Vaillant (2010)
- Wandhängende Heizkörper
- Kamin im Kaminzimmer

Keller

- Zwei miteinander verbundene Abstellräume
- Deckengewölbe und Fenster im großen Kellerraum

AUSSTATTUNGSÜBERBLICK

Küche

- Offene Wohnküche mit direkt angrenzendem Esszimmer
- Einbauküche (2020) im Landhausstil mit hellgrauen Einbauschränken, Herd, Ofen
- Markengeräte von Siemens
- Weites Fenster mit Blick ins Grüne

Licht

- Teilweise dimmbare Lichtschalter im EG
- Deckenauslässe in jedem Zimmer (ausser Kaminzimmer)

Stauraum

- Keller
- Kaltdachboden
- Schmäler Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschinen neben der Küche
- Garagen und Gartenhäuser

Türen

- Weiß furnierte Innentüren teilweise mit Glaseinsatz
- Schiebetür mit Glaseinsatz vom Wohnzimmer zum Wintergarten
- Weitere Schiebetür vom Wintergarten in den Garten
- Große verglaste Doppelflügeltür zum Treppenhaus

Wände und Decken

- Verputzte und gestrichene Wände und Decken im gesamten Haus
- Teilweise weiß gestrichene Holzbalken
- Teilweise Holzpaneele an der Decke im EG

Weitere Details

- Alter Mühlenstein im Garten vor dem Wintergarten, wo sich früher die Holländermühle befand
- Parkettfußboden mit Stern-Ornament im Eingangsbereich
- Abgedichtetes Fundament
- Offene Dachbalken im OG

III

GRUNDRISSSE



GRUNDRISS

Erdgeschoss*

Zimmer	15,21 m ²
Wohnzimmer	16,24 m ²
Diele	5,09 m ²
Vorraum	2,55 m ²
Flur	9,05 m ²
Esszimmer	8,97 m ²
Küche	5,09 m ²
Wintergarten	7,55 m ²
Summe (Wohnfläche)	118,84 m²

* Die hier angegebenen, ungefähren Maße basieren auf den Angaben des Eigentümers.



GRUNDRISS

Obergeschoss*

Elternzimmer	18,24 m ²
Flur	20,60 m ²
Schlafzimmer 1	7,38 m ²
Schlafzimmer 2	8,09 m ²
Kinderzimmer	26,52 m ²
Bad	3,02 m ²
Summe (Wohnfläche)	83,85 m²

* Die hier angegebenen, ungefähren Maße basieren auf den Angaben des Eigentümers.



GRUNDRISS

Kellergeschoss*

Flur	7,52 m ²
Keller	18,39 m ²
Nutzfläche	25,91 m²

* Die hier angegebenen, ungefähren Maße basieren auf den Angaben des Eigentümers.



GRUNDRISS

Einliegerwohnung*

Wohnzimmer	19,63 m ²
Schlafzimmer	18,92 m ²
Bad	4,69 m ²
Flur	2,54 m ²
Küche	10,26 m ²

Summe (Wohnfläche) 56,04 m²

* Die hier angegebenen, ungefähren Maße basieren auf den Angaben des Eigentümers.

IV

GARTEN

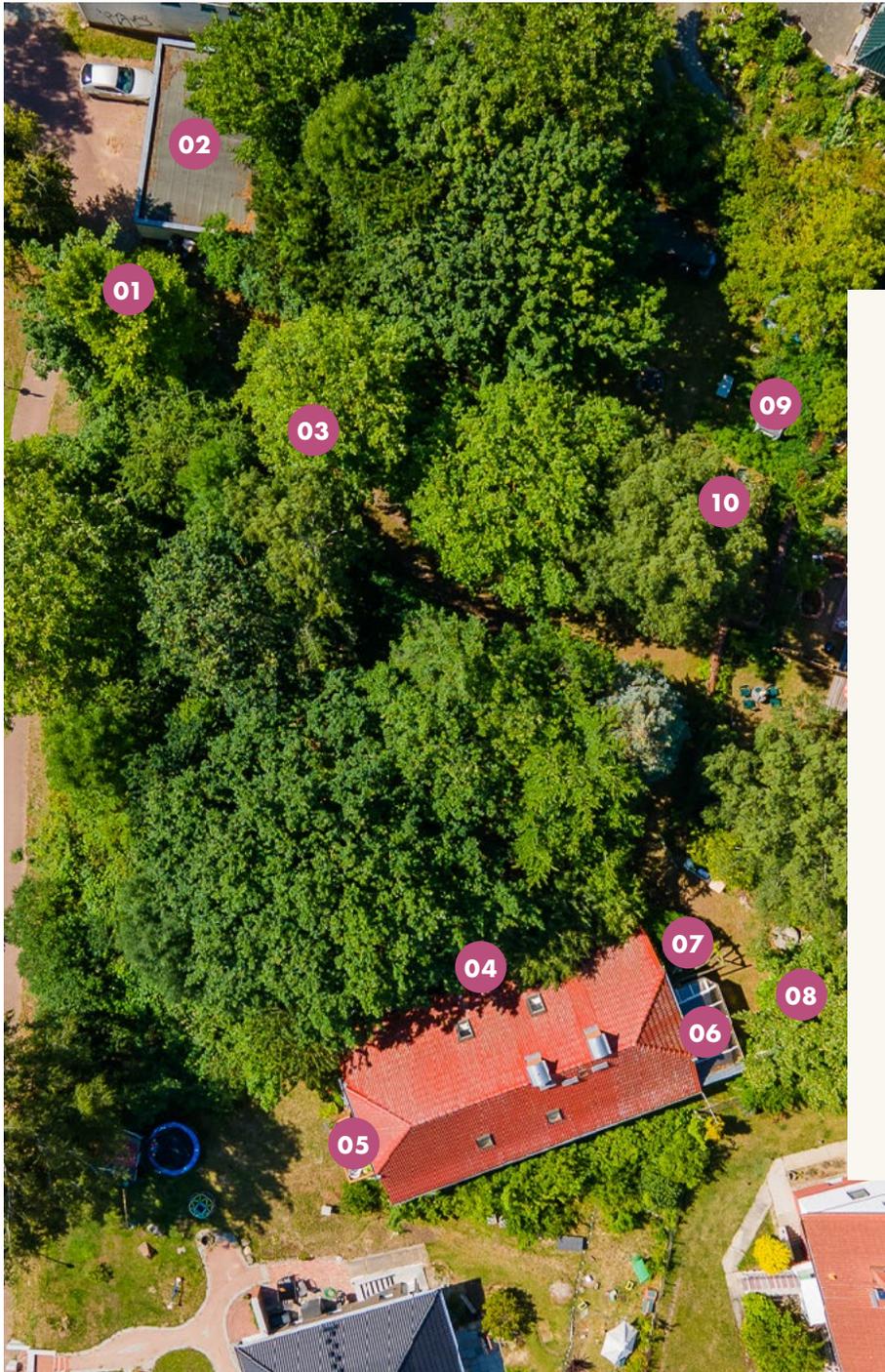


DIE WICHTIGSTEN DETAILS IM GARTEN

Der Garten erweist sich als echte Wohlfühlzone. Bezaubernd verwinkelt und eingerahmt in hohe Bäume mit sattem Grün entsteht hier eine einzigartige Balance zwischen viel Licht und angenehm kühlen Schatten. Der Pfad dorthin führt am Haus vorbei. Als Erstes entdecken Sie womöglich die kleine Terrasse, die an den Wintergarten angrenzt. Das Holzgebälk schmückt diese wie ein Pavillon und bietet ein dekoratives Gerüst für Kletterpflanzen wie Efeu oder Wein. Die sich anschließende Rasenfläche schafft ebenso Platz für eine große Kaffeetafel und einen modernen BBQ-Grill. Dazwischen liegen immer wieder kleine Beete, die Sie nach Herzenslust mit Blumen, Gemüse oder aromatischen Kräutern bepflanzen.

Im hinteren Teil entdecken Sie die beiden Gartenhäuschen. Diese eignen sich hervorragend, um Ihre Outdoor-Möbel über die kalten Monate sicher und schmutzabweisend zu lagern. Zu einem der Häuschen gehört ein Unterstand - ideal für Fahrräder oder den Kinderwagen.

Ebenso liebevoll angelegt, beginnt der Vorgarten gleich hinter dem einladenden breiten Holztor. Von dort sehen Sie auch die drei Garagen. Wenn Sie sie selbst nicht nutzen, dienen Sie als Stellplätze für Besucherfahrzeuge oder als Räumlichkeit für eine eigene Werkstatt.



Vogelperspektive auf das Grundstück

- | | |
|----|---------------------------------|
| 01 | Eingangstor |
| 02 | Garagen |
| 03 | Zufahrt und weitere Stellplätze |
| 04 | Eingangstür Einfamilienhaus |
| 05 | Eingangstür Einliegerwohnung |
| 06 | Wintergarten |
| 07 | Gartenterrasse |
| 08 | Holzstand |
| 09 | Gartenhäuser |
| 10 | Sitzbereich im Garten |



V LAGE

Einkaufen in Wolgast: Eine optimale Rundum-Versorgung

Moderne Supermärkte wie Kaufland & Co treffen auf kleine regionale Anbieter – Freuen Sie sich außerdem auf frische Brötchen nicht nur am Wochenende

Planen Sie für die täglichen Wege in Ihrem neuen Heimatortort nicht mehr als zehn Minuten ein. Schließlich dauert es bis zum nächste Netto lediglich ca. fünf Minuten mit dem Rad. Etwa drei Minuten länger auf dem Drahtesel oder im Auto und Sie haben die Wahl zwischen EDEKA, Lidl oder dem Kaufhaus Famila, das sich regionalen Anbietern verschrieben hat. Fleisch- und Fischspezialitäten gehören hier ebenso zum Angebot wie das große Bio-Sortiment von demeter oder nachhaltiger Honig und andere Erzeugnisse aus der Imkerei.

Für größere Einkäufe lohnt sich der Griff ans Lenkrad. Gut 30 Minuten Fahrt bringen Sie bis zum nächsten Kaufland. Hier profitieren Sie von der breitgefächerten Palette aus bekannten Marken und der riesigen Obst- und Gemüseabteilung.

Mit frischen Brötchen und Kuchen am Wochenende wartet Junge – die Bäckerei in einer Spazierdistanz von etwa zwölf Minuten.





Gut unterwegs: Mit Bus, Bahn und Pkw

Kurze bis moderate Wege auf Straßen und Schienen: Lauschige Seebäder und die nächsten Städte im Umkreis von etwa einer Stunde

Sage und schreibe eine Minute Fußweg trennt Sie von der nächsten Bushaltestellen mit den Linien 271, 272 und 274. So decken Sie praktische Nahziele wie das Ärztehaus oder den Hagebaumarkt ab und ebenso attraktive Erholungsorte wie das Ostseebad Trassenheide, das Seebad Lubmin oder das beschauliche Kröslin mit dem urigen Fischerdorf Freest.

In regelmäßigen Abständen gelangen Sie auf diesem Wege auch zum Regionalbahnhof Wolgast Hafen mit Übergang zum RB23. Von hier aus sind Sie in einer knappen Viertelstunde in Zinnowitz und in einer knappen Stunde in Heringsdorf, Ahlbeck und Świnoujście. In die andere Richtung dauert es nur gute 60 Minuten nach Stralsund.

Auch auf der Straße sind sie gut vernetzt - dank der Bundesstraße 111 und der Auffahrt auf die A20 in Gützkow in etwa 30 Minuten Entfernung.

Entspannung und Erholung für Fortgeschrittene

Machen Sie das Schnuppern von Seeluft zu Ihrem neuen Lieblingssport und genießen Sie alle Vorzüge der direkten Nähe zum Wasser

Eines vorweg: An Ihrem neuen Heimatort lohnt sich die Investition in hübsche Bademode. Die werden Sie in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zum Wasser oft brauchen. Etwa eine sechsminütige Rad- oder Autofahrt entfernt, lädt die nächsts Badestelle am Peenestrom zu sorglosen Stunden ein. Ob ein Bad im kühlen Nass oder in der Sonne, hier können Sie so richtig abschalten. Originale Seeluft tanken Sie am berühmten Zinnowitzer Strand, nur eine etwa 15-minütige Fahrt entfernt. Genießen Sie den Blick auf die Ostsee, während Ihre Sprösslinge mit Eimer und Schippchen Ihre eigenen Immobilien aus Sand bauen. Alternativ besuchen Sie und Ihre Familie die heimische und exotische Fauna im Tierpark Wolgast in einer Distanz von etwa fünf Minuten auf dem Rad oder im Auto. Ein besonderes Abenteuer erwartet Ihre Liebsten auch im nahegelegenen Karls Erdbeerhof in Koserow.





Bildung und Erziehung: Modern und liebevoll

Von der Kita bis zur Hochschulreife: Konzepte mit Herz und Hirn – und das stets in direkter Nähe mit dem Fahrrad erreichbar

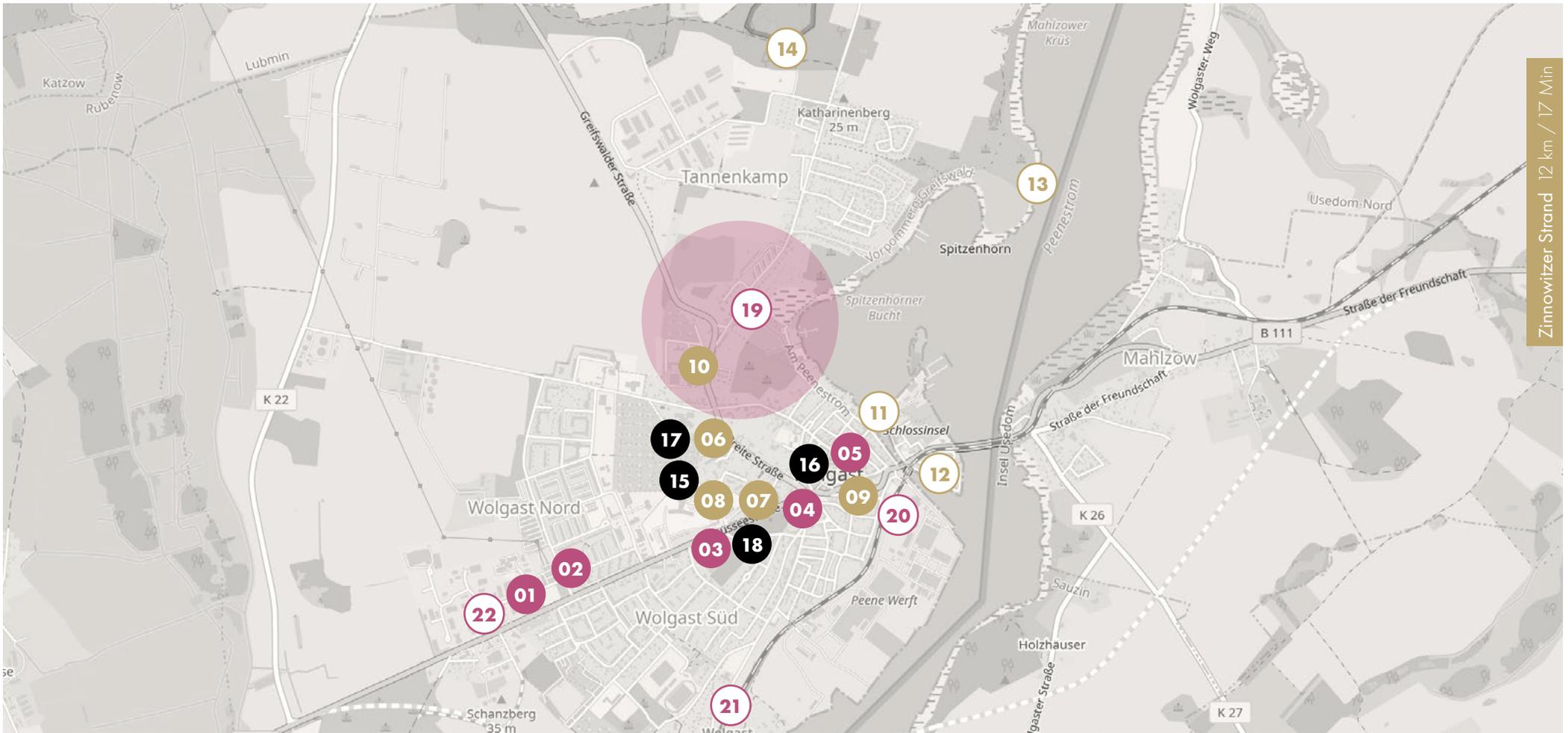
Ob Weihnachtsmann oder -frau, es zählt nur eins: Hauptsache, er oder sie legt zum nächsten Fest ein paar Fahrräder unter den Baum. Denn die verschaffen Eltern wie Heranwachsenden maximale Flexibilität auf allen Wegen von der Kita bis zum Abitur. So brauchen Sie bis zur Evangelischen Kindertagesstätte Arche und der Kita Lütt Matten nur jeweils etwa fünf Minuten auf dem Drahtesel.

Im selben Zeitraum erreichen Sie die Evangelische Grundschule Wolgast. Die Ganztagschule punktet durch ein Konzept auf der Höhe der Zeit. Die Philosophie des sozialen und fairen Miteinanders verbindet sie mit wechselnden Projekten, z. B. zum Thema gesunde Ernährung.

Im drei Fahrradminuten entfernten Runge-Gymnasium darf Ihr Nachwuchs das Abi oder einen anderen Abschluss absolvieren. Mit Betonung auf die musischen Talente beeindruckt das Freizeitangebot durch ambitionierte Film- und Kunstprojekte sowie nachhaltige Aktivitäten mit internationalem Blick als UNESCO-Projektschule.

DIE NÄCHSTEN ORTE

Was	km-Entfernung	mit Auto	mit Fahrrad	zu Fuß
 Lebensmittelmarkt	1,80	4 Min	6 Min	-
 Einkaufszentrum	30,60	34 Min	-	-
 Biomarkt	29,10	28 Min	-	-
 Bus	0,10	1 Min	1 Min	1 Min
 Bahn	1,90	6 Min	5 Min	16 Min
 Autobahn	32,30	32 Min	-	-
 Flughafen BER	144,00	95 Min	-	-
 Kita	2,50	7 Min	6 Min	15 Min
 Grundschule	3,80	7 Min	5 Min	16 Min
 Oberschule	0,60	2 Min	3 Min	7 Min



Zinnowitzer Strand 12 km / 17 Min

EINKAUFEN

- 01 familia
- 02 ALDI Nord
- 03 EDEKA / Lidl
- 04 Netto
- 05 Bäckerei

BILDUNG

- 06 Kita Lütt Matten
- 07 Ev. Kita Arche
- 08 Grundschule Paschenberg
- 09 Ev. Grundschule Wolgast
- 10 Runge-Gymnasium

FREIZEIT

- 11 Restaurant Mykonos
- 12 Restaurant Portofino
- 13 Badestelle Peenestrom
- 14 Tierpark Tannenkamp

GESUNDHEIT

- 15 Kreiskrankenhaus
- 16 Stadt-Apotheke
- 17 Kinderarzt
- 18 Hausarzt/
Allgemeinmedizin

ANBINDUNG

- 19 Bus 271, 272, 274
- 20 Bhf. Wolgast Hafen
- 21 Bahnhof Wolgast
- 22 Tankstelle / B111



VI

KONTAKT

SUCHAUFTRAG

Erfahren Sie es 48 Stunden vor allen anderen!

Mit unserem unverbindlichen Suchauftrag melden Sie sich für unseren Immobilien-Newsletter für Kaufinteressenten an. Diesen verschicken wir nur, wenn wir eine neue Immobilie vermarkten.

Der Newsletter erreicht Ihr E-Mail-Postfach, 48 Stunden bevor wir die Immobilie in die Onlineportale aufnehmen. Sie profitieren von einem starken Wettbewerbsvorteil!



Jetzt anmelden auf
www.rosa-immobilien.de/suchauftrag

KONTAKTIEREN SIE MICH!

**Ich freue mich schon
sehr darauf, von
Ihnen zu hören!**

ROSA IMMOBILIEN GMBH

Fr. Anja Kallweit-Pohl

info@rosa-immobilien.de

www.rosa-immobilien.de

Platanenstraße 30

15370 Fredersdorf

033435 78 98 98



PROVISION UND HAFTUNG

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/ die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an die Rosa Immobilien GmbH zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bildnachweis: IMMOBILIENGEFLÜSTER | Karte: openstreetmap.org

VII

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/> oder eine Plattform zur Online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

A stylized, handwritten signature in a vibrant pink color. The signature reads 'Rosa' in a cursive, flowing script. The 'R' is particularly large and features a prominent loop at the top.

IMMOBILIEN
menschlich.nah.kompetent.

KONTAKTIEREN SIE MICH!

info@rosa-immobilien.de | www.rosa-immobilien.de | 033435 78 98 98