Born a. Darß – Born

# Reetgedecktes Architektenhaus auf großzügigem Grundstück | 2 Balkone, Terrasse & Sauna

***Objektnummer: 24265009***

**KAUFPREIS:** 1.280.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.168 m²

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24265009 |
| Wohnfläche | ca. 220 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1998 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.280.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.03.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 83.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1998 |

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

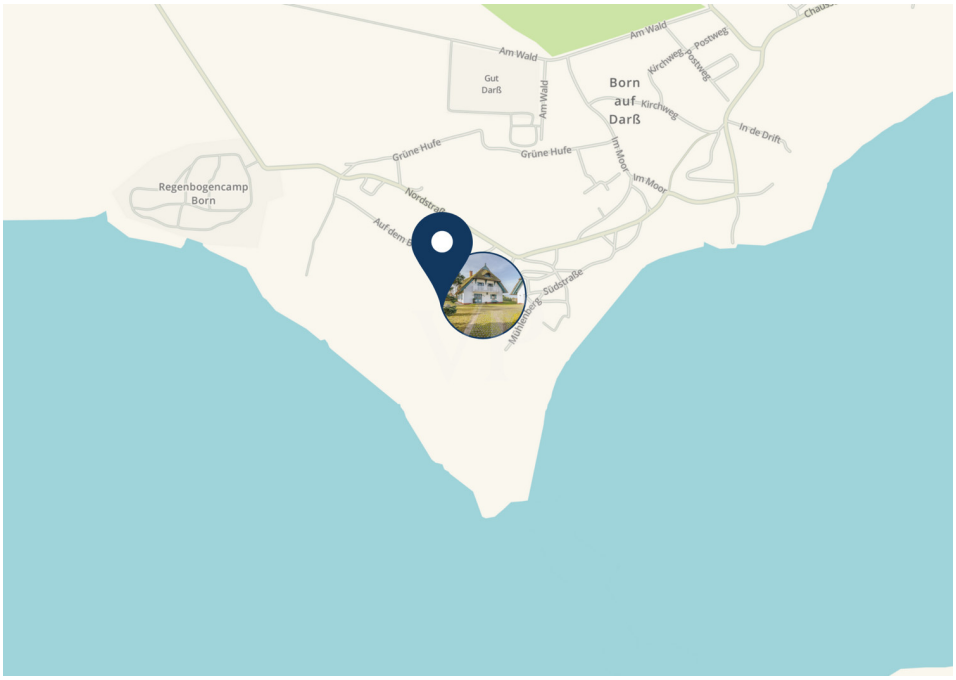
# Die Immobilie

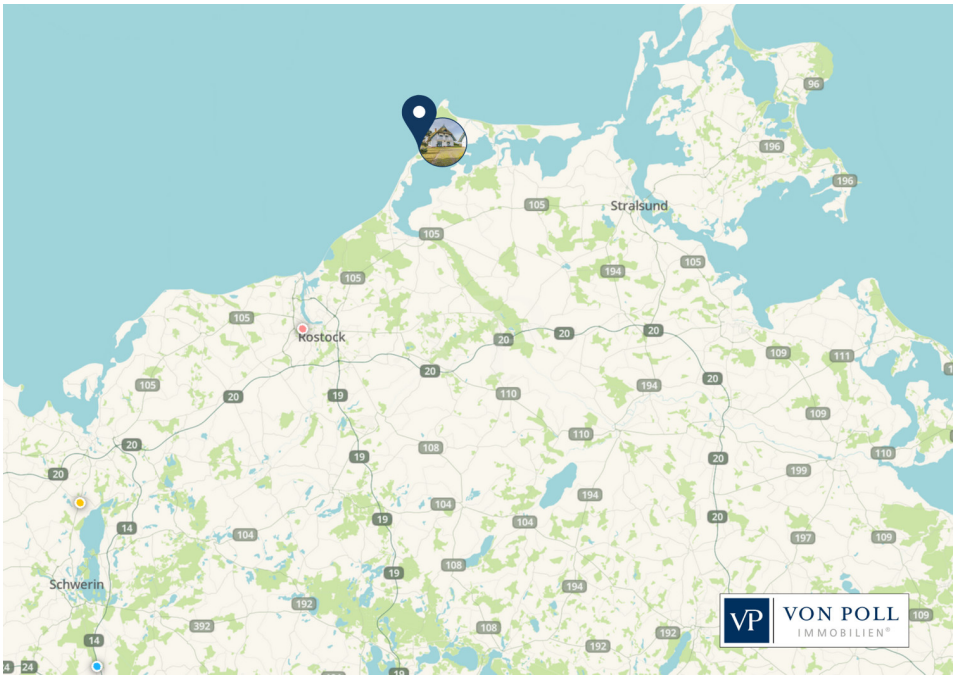
**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem traumhaften Architektenhaus in Born a. Darß, das mit seinem traditionellen Charme und der einmaligen Lage direkt am Bodden besticht. Dieses exklusive Anwesen mit reetgedecktem Dach vereint ländliche Idylle und gehobenes Wohnen auf ca. 220 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.168 m². Hier genießen Sie Ruhe und Natur in einer besonderen Umgebung. Die hochwertige Innenausstattung mit Unilux Fenstern aus Sicherheitsglas, edlen Fliesen und Buchenholzparkett verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort in allen Räumen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Vollbad mit exquisitem Duschtempel und ein zusätzliches Duschbad im Gästezimmer. Der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich mit Kamin schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Zusätzlich befindet sich im Spitzboden ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der geräumige Hauswirtschaftsraum, der praktische Stauflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die außergewöhnlichen Freiflächen lassen keine Wünsche offen: Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen sowie eine überdachte Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzlichen Komfort bietet die hauseigene Sauna – der perfekte Rückzugsort nach einem erlebnisreichen Tag. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Ein durchdachtes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage, die auch vom Schlafzimmer aus steuerbar ist, sowie interner und externer Blitzschutz runden dieses exklusive Angebot ab. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber sowie Ruhesuchende. Die Sackgassenlage direkt am Bodden garantiert Ihnen ein ruhiges und naturnahes Wohnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie vollumfänglich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Ausstattung und Details

- Wohnfläche: ca. 220 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.168 m²
- wertige Innenausstattung
- Fußbodenheizung
- Reetgedecktes Dach, traditioneller Charme
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Vollbad mit exquisitem Duschtempel
- zusätzliches Duschbad im Gästezimmer (en suite)
- offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Insektenschutz
- Echtholztreppe
- 2 Balkone in 2 verschiedenen Ausrichtungen + überdachte Terrasse
- Sauna für zusätzlichen Komfort
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Stauraum
- Großzügiges Grundstück mit Gestaltungsmöglichkeiten
- hochwertige Unilux Fenster mit Sicherheitsglas
- Fliesen & Buchenholzparkett
- Alarmanlage, auch vom Schlafzimmer aus steuerbar
- Blitzschutz (intern/extern)
- direkt am Bodden in Sackgassenlage
- Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Alles zum Standort

Born a. Darß ist ein idyllischer Ort auf der Halbinsel Darß, gelegen zwischen Ostsee und Boddengewässern, eingebettet in die malerische Landschaft des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Dieser charmante Küstenort bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und ursprünglicher Kultur. Die Umgebung ist geprägt von weiten Wäldern, Wiesen und Gewässern, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten einladen. Besonders Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten, denn die geschützten Naturgebiete bieten Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tier- und Pflanzenarten. Die Lage am Bodden macht Born zu einem idealen Revier für Wassersportler – ob Segeln, Stand-up-Paddling, Kanu- und Kajakfahren oder Windsurfen und Kitesurfen auf der Ostsee – hier gibt es vielfältige Möglichkeiten, das Wasser in all seinen Facetten zu erleben. Born ist zudem bekannt für seine traditionellen Reetdachhäuser und die historische Architektur, die dem Ort seinen besonderen Charme verleiht. Hier finden Sie kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants, die lokale Spezialitäten bieten und das maritime Flair der Region unterstreichen. Die Lage am Bodden ermöglicht atemberaubende Ausblicke und bietet gleichzeitig eine ideale Ausgangslage für Ausflüge in die nahegelegenen Ostseebäder wie Prerow oder Ahrenshoop. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch größere Städte wie Rostock oder Stralsund schnell zu erreichen, was Born zu einem attraktiven Wohn- und Urlaubsort macht. Ob für Ruhesuchende, Outdoor-Fans oder Liebhaber traditioneller Aktivitäten – Born a. Darß vereint Naturerlebnis, Erholung und kulturelle Vielfalt in einer der schönsten Küstenlandschaften Norddeutschlands. Zudem bietet die Region Möglichkeiten zur Jagd in den umliegenden Wäldern und gehört zu den letzten Fischerdörfern an der Ostsee, wo die maritime Tradition noch lebendig ist.

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 24265009 - 18375 Born a. Darß – Born**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13  Fischland Darß
E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com