

## Die Fischerhütten von Moritzdorf

### Das Ensemble besteht aus 5 Häusern.

Nach einer aufwendigen und hochwertigen Sanierung werden 3 Häuser als Einfamilienhäuser mit 2 Ebenen und ein Haus als Bungalow vermarktet. In Haus 5 entstehen 2 gleichgroße Wohnungen, die einzeln oder zusammen erworben werden können. Zu jeder Einheit gehören ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück sowie ein Miteigentumsanteil an der gegenüberliegenden Feldfläche (4000qm) mit eigenem kleinen Bootssteg - ideal für Stand-Up-Paddling, Schlauchboote o.Ä.

Zur Ausstattung zählen standardmäßig:

- . Kamin
- . Whirlpool Milano 138x138x61cm
- . Sauna oder Außensauna
- . Fenster von Kömmerling (Kunststoff)
- . Sanitärobjekte von Hans Grohe oder anderer Markenhersteller
- . hochwertige Vinylbodenbeläge in Dielenoptik

Im Haus 1 ist eine Einbauküche vorhanden, in allen anderen Einheiten sind Küchenanschlüsse vorgesehen. Der Bungalow und eine Wohnung können barrierefrei ausgebaut werden.

In Moritzdorf herrscht aufgrund der naturnahen Lage des Ortes der Tourismus vor. Im Ort besteht neben mehreren Gaststätten ein kleines ganzjährig geöffnetes Hotel. Über dem Dorf befindet sich die Moritzburg, eine von April bis Oktober geöffnete Ausflugsgaststätte mit schönem Panoramablick über die umliegende Landschaft. Moritzdorf bildet eine verkehrsberuhigte Zone. Am nördlichen Ende des Dorfes befindet sich ein größerer Parkplatz, von dem für Besucher der Ort fußläufig gut zu erreichen ist.

Im Jahr 2019 wurden rund 1,49 Millionen Ankünfte und 7,2 Millionen Übernachtungen von Touristen auf den Ostseeinseln Rügen und Hiddensee gezählt. Davon kamen mit etwa 94 Prozent die meisten Besucher aus Deutschland. Die inländischen Gäste blieben im Schnitt 4,9 Tage auf den Inseln, Gäste aus dem Ausland durchschnittlich nur 3,5 Tage.

## Kurzbeschreibung:

### Haus 1 (130,99qm Wohnfläche + 28,35 qm Terrasse)

Das Haus 1 verfügt im EG über ein großzügiges Wohn/ Esszimmer mit Kaminofen, einer offenen Einbauküche, einem Dusch/ Gäste Bad und einem kleinem Abstellraum unter der Treppe. Vom Wohn/ Esszimmer aus treten Sie auf die großzügige Terrasse und genießen den Blick auf den Baaber Bek (Fähre). Im OG befinden sich die beiden Schlafzimmer sowie ein weiteres Duschbad mit Durchgang zum Wellnessbereich bestehend aus Sauna und Whirlpool der Marke Milano (138x138x61cm).



## Haus 2 (98,39qm Wohnfläche + 52,30qm Terrasse)

In das Haus 2 gelangen Sie über eine großzügige Vollholztterrasse in eine kleine Diele. Hier befindet sich auch ein Gäste WC mit Dusche. Aus der Diele treten Sie in das großzügige Wohn/ Esszimmer mit Kaminofen und offener Küche. In der Mitte des Raumes befindet sich die Wendeltreppe zum Obergeschoss mit den beiden Schlafzimmern. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in die eigene Wellnessoase mit Sauna und Dusche. Ein weiteres Badezimmer mit Whirlpool, WC, Waschbecken und Dusche befindet sich ebenfalls im EG.



### Haus 3 (68,5qm Wohnfläche + 17,4qm Terrasse)

Über eine schöne Terrasse gelangen Sie in das Haus 3. Im EG befinden sich der großzügige offene Wohn-/ Ess-/ Kochbereich mit Kaminofen, ein großes Badezimmer mit Whirlpool sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Über eine Treppe gelangen Sie zu den beiden Schlafzimmern im Obergeschoss. Zum Haus 3 gehört eine eigene Außensauna, die Sie über die Terrasse erreichen.



### Haus 4 (Bungalow) (60,54qm Wohnfläche, 28 qm Terrasse + Garten)

Das kleine aber feine eingeschossige Haus betritt man über eine Vollholztterrasse und gelangt in das großzügige offene Wohn-/ Esszimmer mit Kaminofen und Küchenzeile. Von hier aus gelangen Sie in das Schlafzimmer mit En Suite Bad. Außerdem erreichen Sie das Gäste Duschbad, den Saunaraum und einen Raum mit Whirlpool vom Wohnzimmer aus. Vor dem Bungalow befindet sich eine Rasenfläche, die ausschließlich zum Bungalow gehört.



### Haus 5 (je 42,30qm Wohnfläche, 15qm+25qm Terrasse)

Das Haus 5 besteht aus 2 Doppelhaushälften. Jede dieser Hälften beherbergt eine eingeschossige Wohnung mit offenem Wohn-/ Esszimmer inkl. Kaminofen und Küchennische, einem En Suite Duschbad und einem Gäste WC. Beide Wohnungen verfügen über je zwei Terrassen (Ost-West-Ausrichtung). Auf der vorderen Terrasse genießen Sie den Blick auf den Baaber Bek (Fähre) und auf der hinteren Vollholztterrasse die Abendsonne. Von hier aus gelangen Sie zu Ihrer privaten Außensauna.





## Das Angebot auf einen Blick: Fischerhütten Moritzdorf, Sellin



3 Einfamilienhäuser (zweigeschossig), 1 Bungalow, 2 Doppelhaushälften

Fertigstellung Herbst 2020

PKW Stellplätze vorhanden

Bootssteg inklusive vorgelagertem Feld-Grundstück

Haus 1 (130,99qm Wohnfläche + 28,35 qm Terrasse)

Haus 2 (98,39qm Wohnfläche + 52,30qm Terrasse)

Haus 3 (68,5qm Wohnfläche + 17,4qm Terrasse)

Haus 4 (60,54qm Wohnfläche, 28 qm Terrasse + Garten)

Haus 5 (2 Wohnungen je 42,30qm Wohnfläche, 15qm+25qm Terrasse)

Barrierefreier Ausbau teilw. möglich

Echtholzterrassen

Standardmäßig ausgebaut mit Kamin, Whirlpool, Sauna

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Gemäß Geldwäsche-Gesetz § 4 GwG sind alle Interessenten zur Mitteilung ihrer Identität verpflichtet.

Laut der neuen EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (Fernabsatzrecht) bin ich ab sofort verpflichtet, von allen Interessenten bei einer Anfrage - also z.B. per Internet, E-Mail, Telefon oder Brief - die Identität zu prüfen (§ 2 Abs. 10 GwG). Ich benötige, falls noch nicht geschehen, den vollständigen Namen mit Adresse und Telefonnummer und eine Kopie des Personalausweises. Ohne diese Angaben kann ich keine Adressen zu Objekten bekannt geben. Dazu sind alle Immobilienmakler verpflichtet.

Sollten Sie am Erwerb dieses Objektes interessiert sein, bitte ich um eine schriftliche Interessenbekundung. Wenn Sie mir über das Kontaktformular (<http://www.IBI-Immowelt.de>) eine Nachricht schicken möchten, füllen Sie bitte alle Felder aus.

### **Kontaktdaten**

Irina Brandt Immobilien  
Irina Brandt  
Die Klappe 4  
34346 Hann. Münden

Tel.: 05544 55799 95  
Fax: 05544 55799 96  
Mobil: 0174 51 88 620  
E-Mail: [irina-brandt-immobilien@web.de](mailto:irina-brandt-immobilien@web.de)