

Warin

# Renditechance in bester Lage von Warin

*Property ID: 25164008*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.116 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## At a glance

|                      |            |                       |                                                                           |
|----------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25164008   | Purchase Price        | 369.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 285 m² | Commission            | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 15         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 6          |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 4          |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1930       | Condition of property | Renovated                                                                 |
|                      |            | Construction method   | Solid                                                                     |

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 173.50 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 17.09.2027        | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



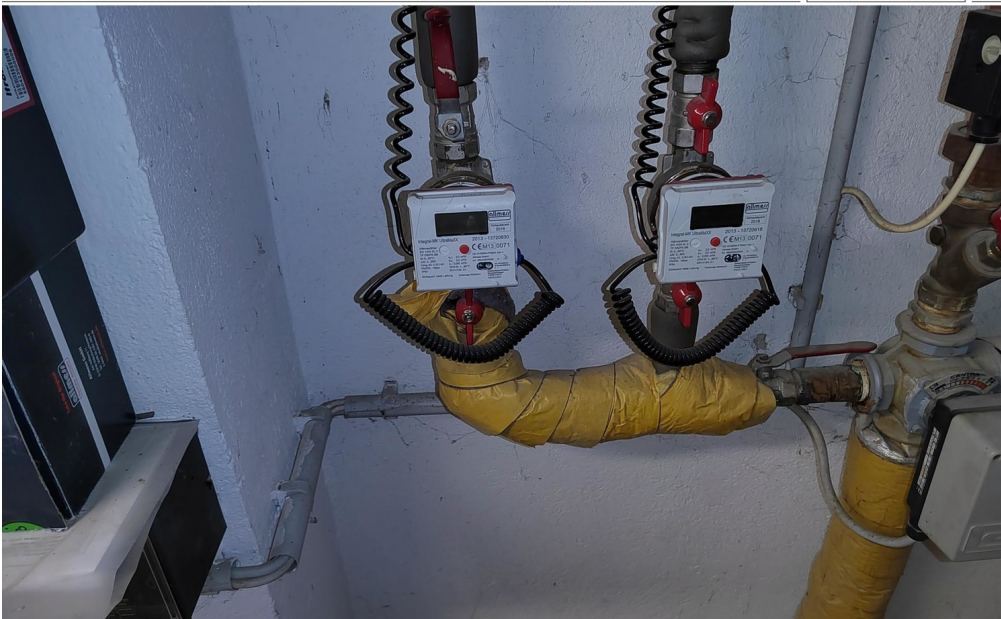
Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## A first impression

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Möglichkeit für Investoren oder Familien, die sich eine nachhaltige Immobilie wünschen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 285 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1116 m<sup>2</sup> vereint dieses Objekt während seiner langen Geschichte seit dem Baujahr 1930 den klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Das Haus wurde umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem ausgezeichneten Zustand.

Das Haus ist in vier separat vermietbare Wohneinheiten unterteilt, die jeweils eine vorteilhafte Raumaufteilung bieten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 54 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup>. Jede dieser Wohnungen ist durchdacht gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Das Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohnung mit einer Fläche von 90 m<sup>2</sup>, ideal für größere Familien oder als großzügige Mieteinheit. Im Dachgeschoss finden Interessenten eine weitere Wohnung mit 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre gemütliche Atmosphäre besticht. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit jeder Wohnung einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich befindet sich noch eine Garage im Haus.

Insgesamt stehen in der Immobilie 15 Zimmer zur Verfügung, davon sechs Schlafzimmer, die für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sorgen. Die vier Bäder der Immobilie sind modern ausgestattet und bieten den Bewohnern zusätzlichen Komfort. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen, was zusätzlich zur Wohnqualität beiträgt.

Die bisher erzielten Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 18.300 Euro pro Jahr und unterstreichen die Attraktivität der Immobilie als wertbeständige Investition. Die Verwaltung der Immobilie erfolgt privat, was eine individuelle Betreuung und Pflege der Anlage ermöglicht. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht einer guten Qualität und bietet Mietern wie Eigentümern alles, was für ein komfortables Zuhause notwendig ist.

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet dieses Mehrfamilienhaus zugleich die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen. Somit eignet es sich gleichermaßen für Pendler wie für Familien, die die Vorzüge einer guten Infrastruktur schätzen.

Für Interessenten besteht nun die Möglichkeit, dieses gepflegte Anwesen in einer gefragten Wohngegend zu erwerben. Die Kombination aus historischem Flair und

modernen Wohnstandards macht das Mehrfamilienhaus zu einer überzeugenden Immobilienoption. Sie sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen und Ihren Eindruck zu vertiefen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie könnte schon bald Teil Ihres erfolgreichen Immobilienportfolios werden oder als Ihr neues Zuhause dienen, das Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet.

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## All about the location

Warin ist eine charmante Kleinstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns, idyllisch eingebettet zwischen Wäldern und Seen. Besonders der Große Wariner See, der direkt an den Ort grenzt, verleiht der Region ihren besonderen Reiz und macht Warin zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die reizvolle Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung – ob Wassersport, Wandern oder Radfahren – hier genießen Sie Lebensqualität pur.

Trotz der naturnahen Lage ist Warin hervorragend angebunden: Die Hansestadt Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin sind in rund 30 Autominuten erreichbar und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie Anschluss an Fernverkehr und Autobahnen. Auch die Ostseeküste ist nur einen Katzensprung entfernt.

Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten. Das harmonische Miteinander aus Natur, Infrastruktur und Gemeinschaft macht Warin zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und alle, die ein Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 173.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25164008 - 19417 Warin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Schweimer

---

ABC-Straße 2, 23966 Wismar

Tel.: +49 3841 - 25 20 72 0

E-Mail: [wismar@von-poll.com](mailto:wismar@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)