Insel Poel / Timmendorf

Renditestar an der Ostsee

??????? ????????: 25164004

???? ??????: 947.500 EUR • ?????????: ca. 233 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 521 m²

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25164004
?????????	ca. 233 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	12
????????? ??? ????????	6
????????	5
???? ??????????	2001
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	947.500 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 52 m²
??????	???????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

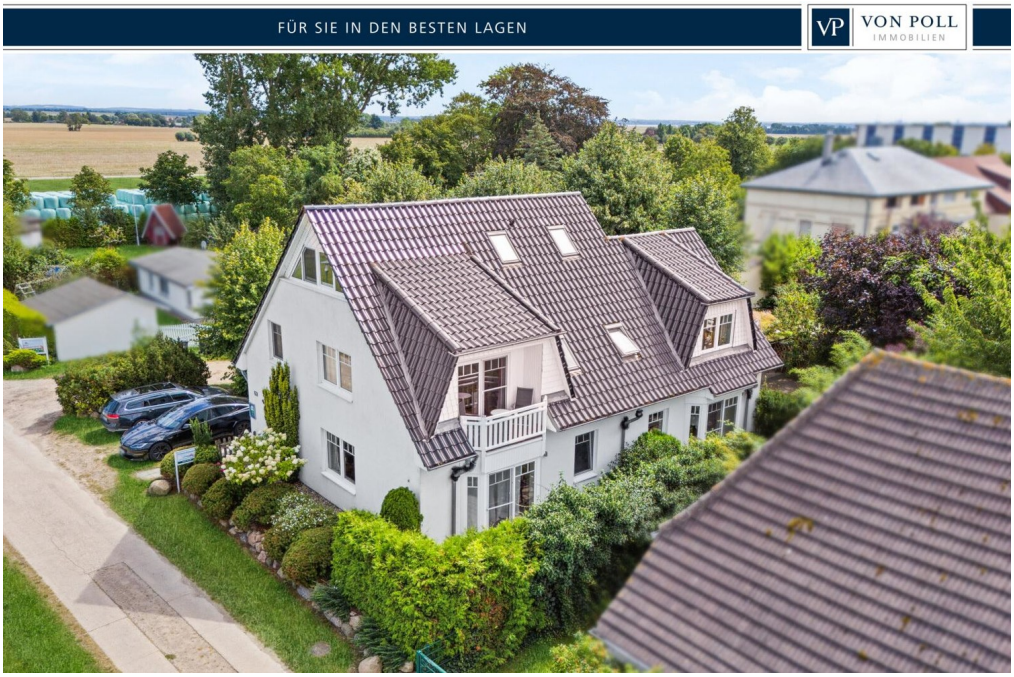
?????????? ????????

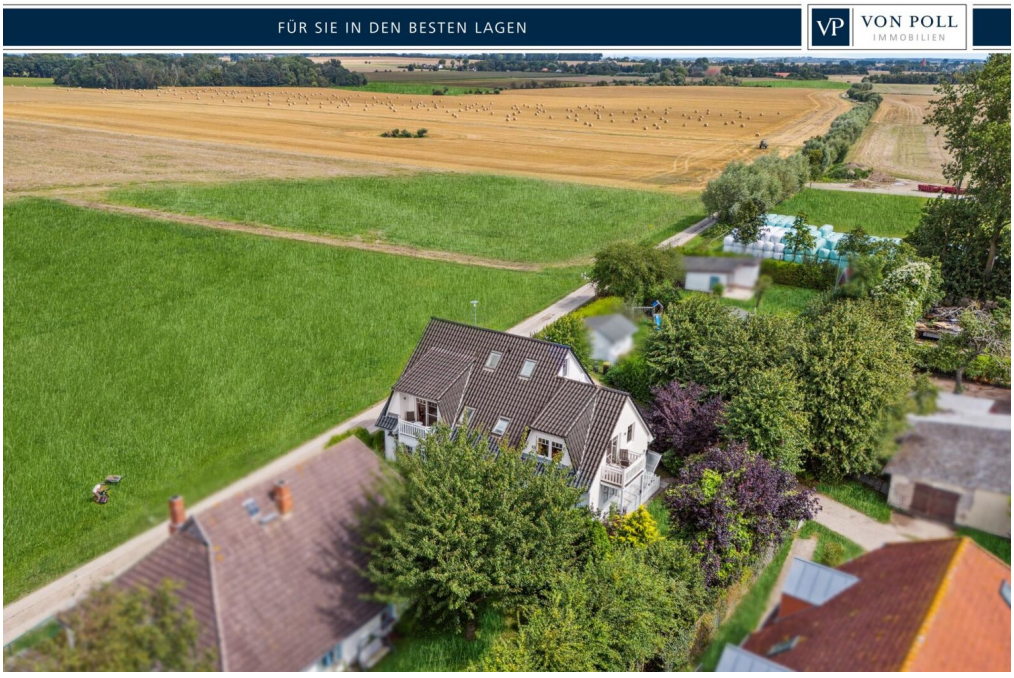
????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	01.08.2034
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	35.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????





??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN

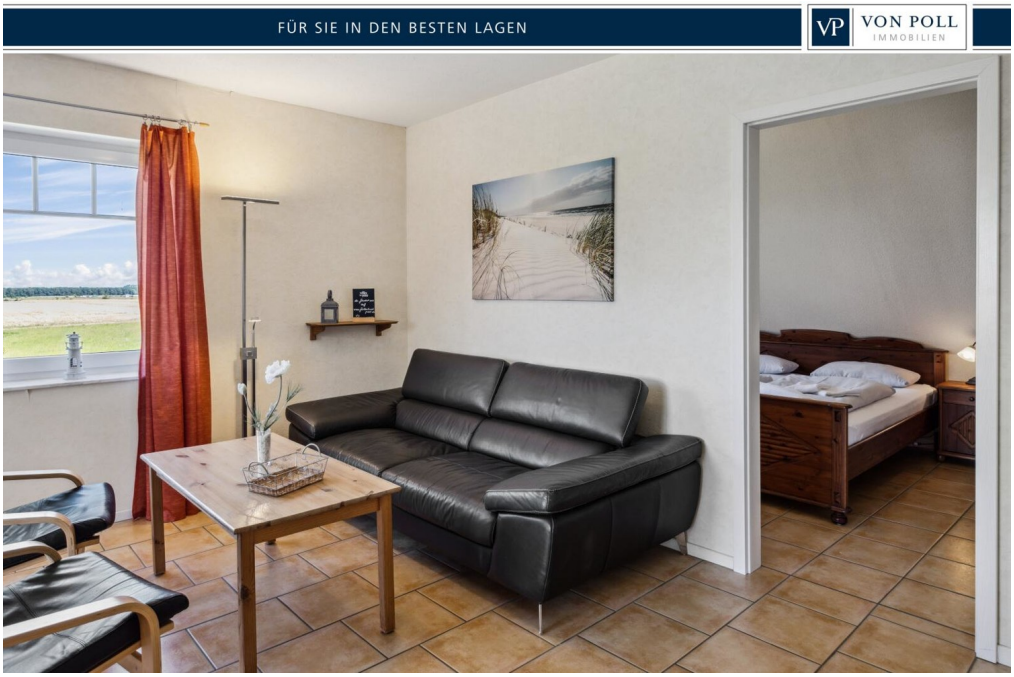
??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN

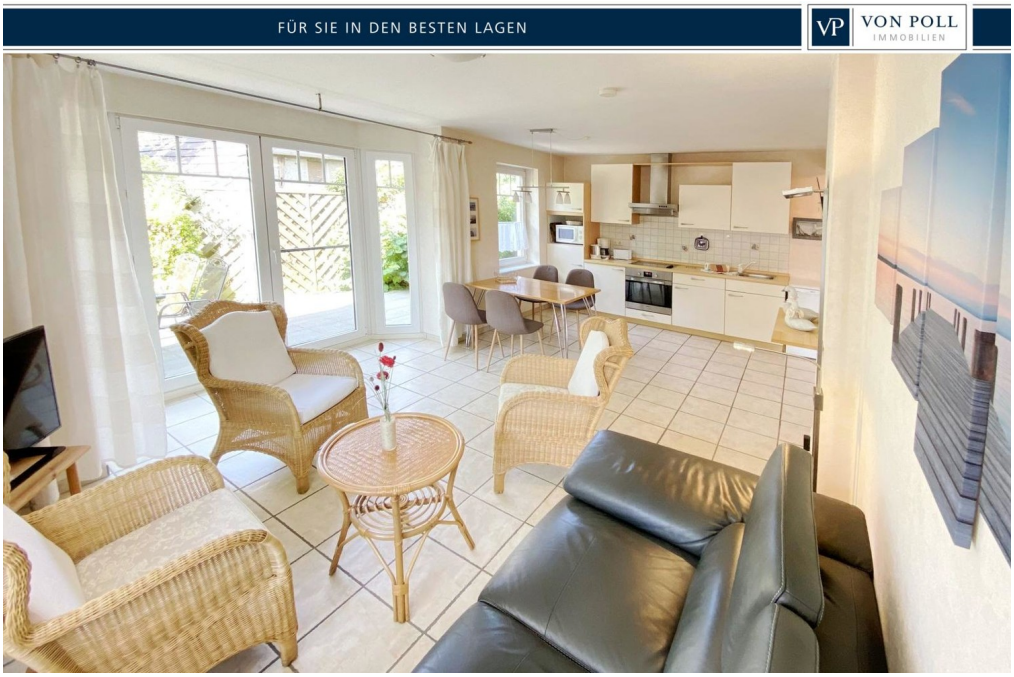
??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

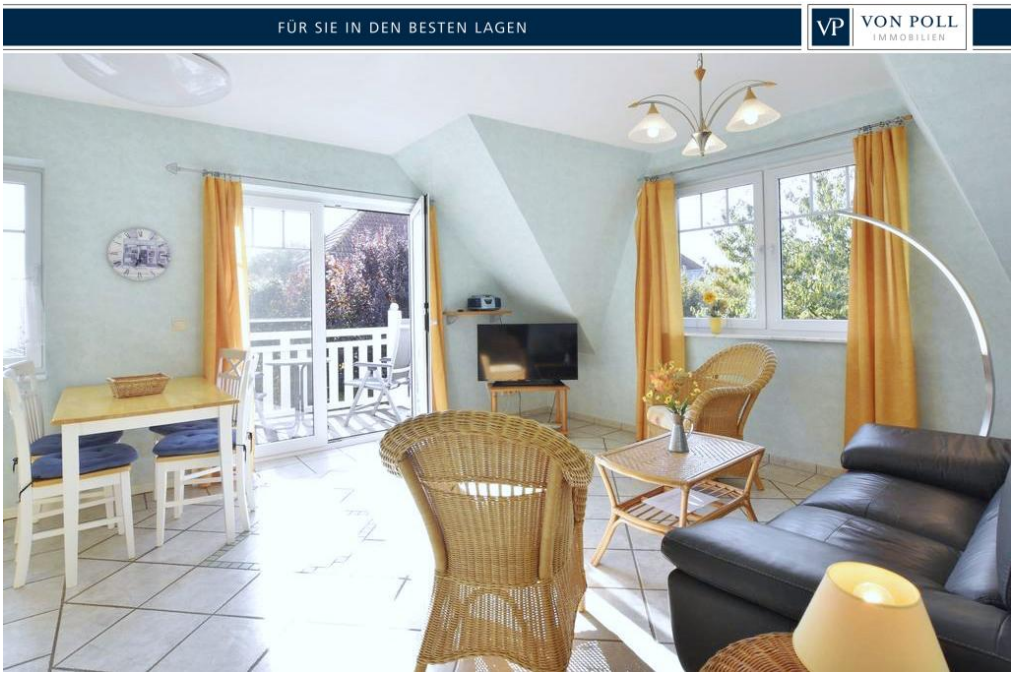
?? ???????



??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

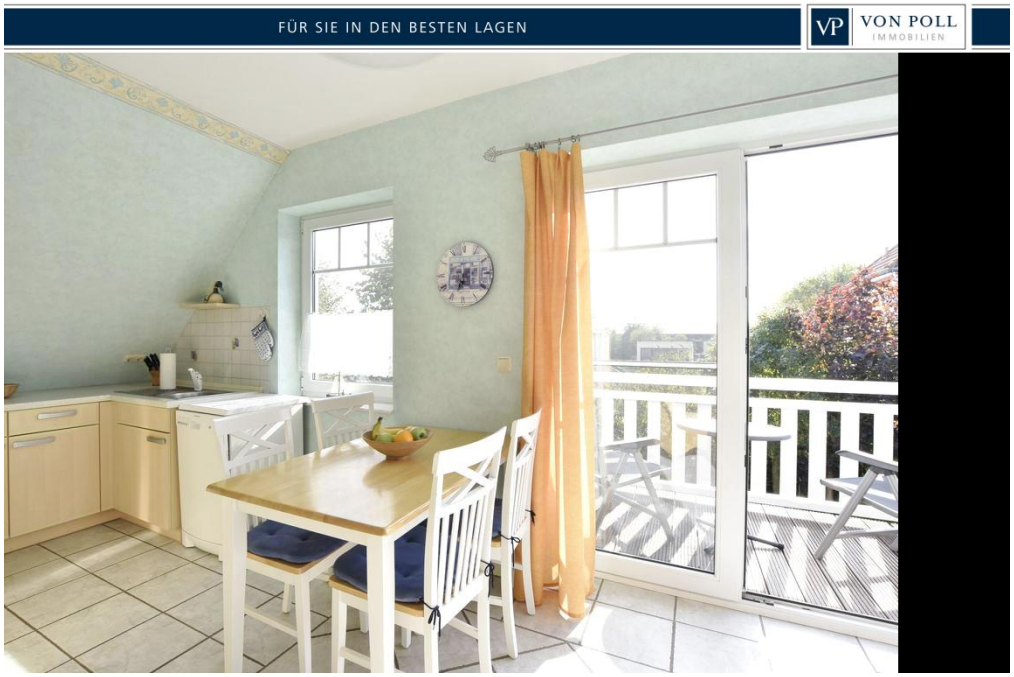
?? ???????

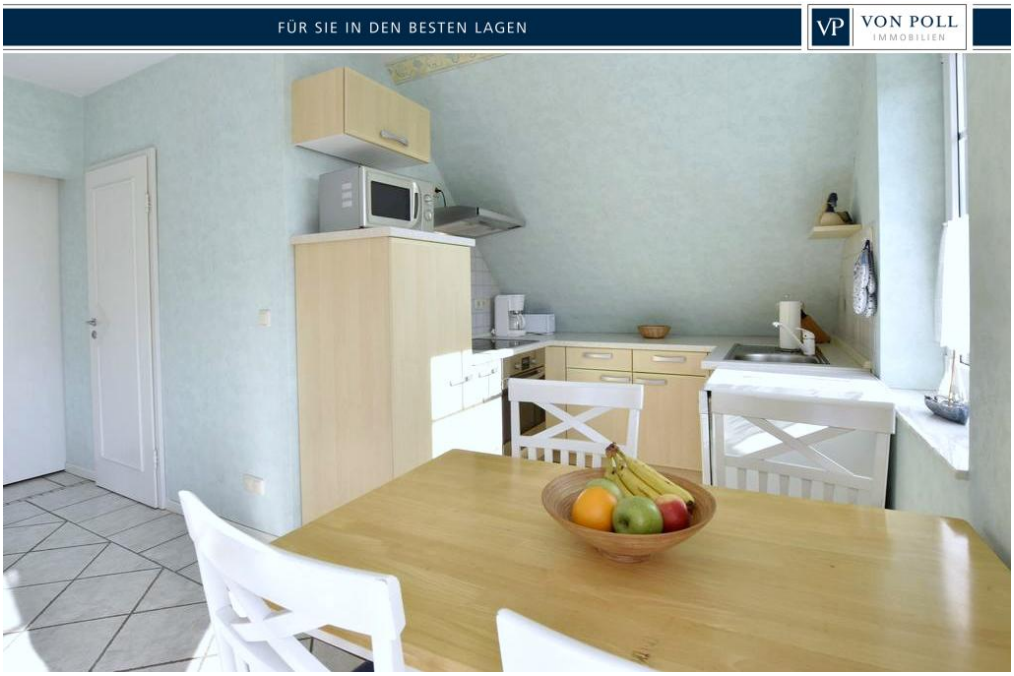




??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????





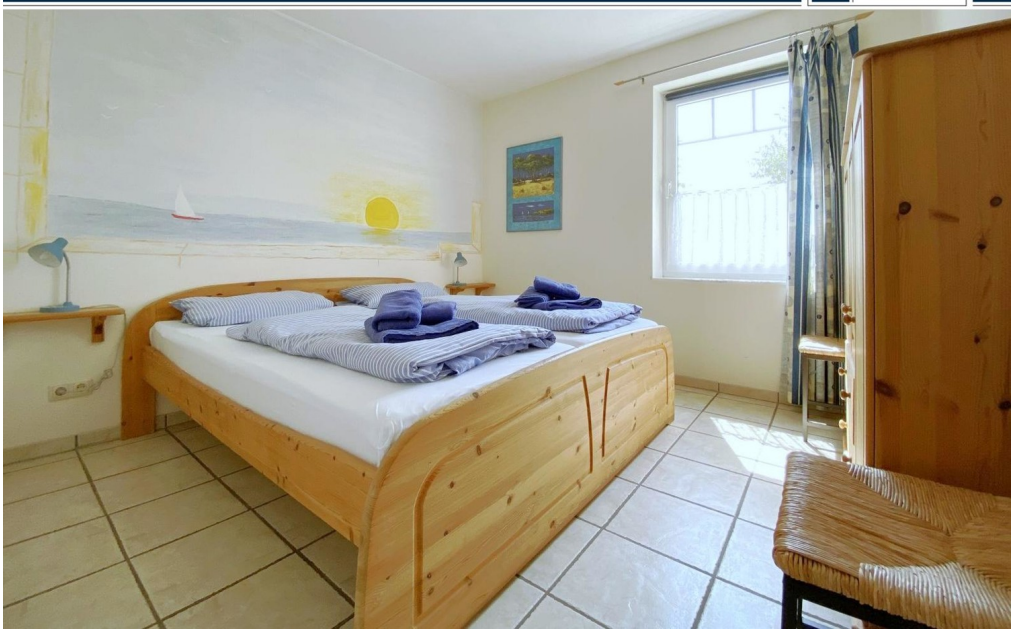
??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN

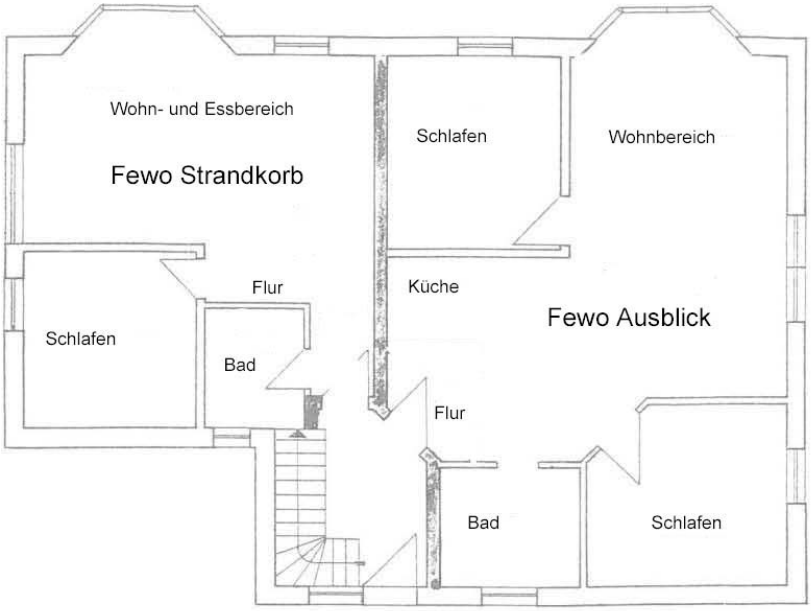
??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN

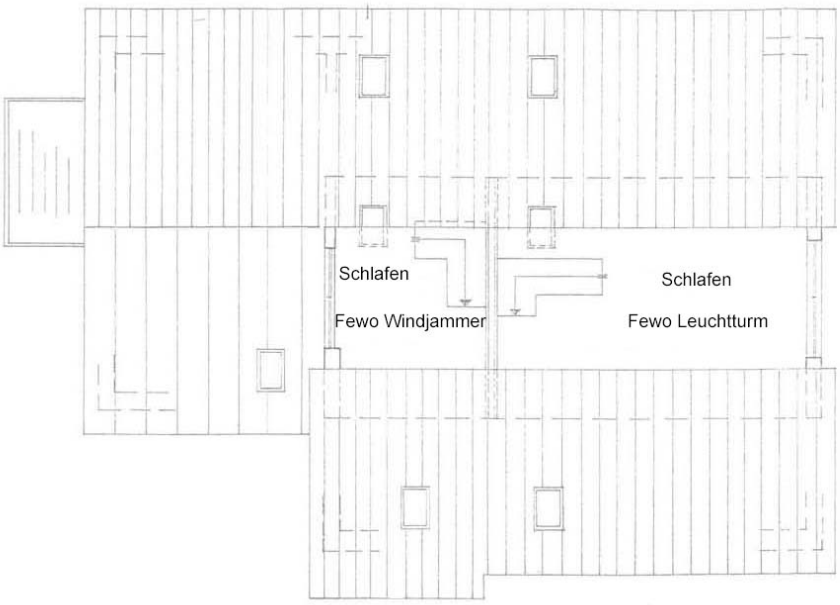
??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????



??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?? ???????



??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

??? ????? ????????

Die deutsche Ostseeküste zählt mit ihren ausgedehnten Sandstränden, den bis ans Meer reichenden Wäldern, Dünen- und Boddenlandschaften und den der Küste vorgelagerten Inseln zu den schönsten Naturlandschaften Deutschlands. Willkommen in Ihrem neuen Renditestar am Meer. Die 2001 neugebaute Ferienimmobilie verfügt über 4 vermietbare Wohneinheiten, 6 Stellplätze, einen Vollkeller mit Einliegerwohnung und Sauna mit Ruhezone. Die Immobilie liegt ca. 15 Gehminuten vom Sandstrand entfernt und garantiert durch Lage und Ausstattung eine sehr gute Auslastung. Von einer Wohnung im Obergeschoss kann man einen schönen Blick über die Felder bis zum Meer genießen. Besonders beliebt ist die Ferienimmobilie bei Familien, die gern zusammen Urlaub machen. Da wird auch gern das ganze Haus gebucht. Die Immobilie wird derzeit von einer Ferienagentur vermarktet.

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

????????????? ??? ???????

Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich die Ferienwohnungen Strandkorb und Ausblick.
Die Ferienwohnung Strandkorb hat eine Größe von ca. 40m² Wohnfläche und verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Bad, ein Schlafzimmer und eine Terrasse. Sie ist zur Unterbringung von 2 Feriengästen geeignet.
Die Ferienwohnung Ausblick hat eine Wohnfläche von ca. 73m² und bietet Platz für 4 Feriengästen.
Hier gibt es einen Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Bad und eine Terrasse.
Im Obergeschoss und im Spitzboden befinden sich zwei weitere Ferienwohnungen.
Die Ferienwohnung Windjammer hat einen Wohn-und Essbereich, ein Bad, einen Balkon und 2 Schlafzimmer, eines davon im Spitzboden. In den ca. 42m² Wohnfläche finden 4 Feriengäste bequem Platz.
Die Ferienwohnung Leuchtturm hat eine Größe von ca. 68m². Sie hat einen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, eine davon im Spitzboden, ein Bad und einen Balkon. Auch hier gibt es Platz für 4 Personen.
Im Keller des Hauses befindet sich der Wellnessbereich mit geräumiger Finnischer Sauna und eine kleine Einliegerwohnung.

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

??? ??? ??? ?????????

Timmendorf, ein malerisches Örtchen auf der beliebten Ostseeinsel Poel, ist der perfekte Ort für all jene, die Ruhe, Natur und maritime Lebensqualität suchen. Der charmante Küstenort besticht durch seinen einzigartigen Mix aus Naturerlebnis und traditionellem Ostsee-Flair. Der Ortskern liegt nur wenige Minuten von der Ostseeküste entfernt und ist bekannt für seinen idyllischen Hafen. Hier finden sich urige Segelboote und einladende Restaurants mit fangfrischem Fisch – ein Paradies für Genießer und Liebhaber maritimer Atmosphäre. Ein Highlight ist der Leuchtturm Timmendorf, ein Wahrzeichen der Region, der sowohl Geschichte als auch einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee bietet. Die Umgebung von Timmendorf ist geprägt von feinsandigen Stränden, saftigen Wiesen und einer sanft hügeligen Landschaft. Die ausgezeichnete Wasserqualität und die familienfreundlichen Bademöglichkeiten machen Timmendorf zu einem Anziehungspunkt für Urlauber und Einheimische gleichermaßen. Ob Wassersport, Spaziergänge entlang der Dünen oder entspannte Stunden am Strand – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz. Die gute Erreichbarkeit von Wismar und den umliegenden Küstenorten macht Timmendorf auch für Pendler und Geschäftsleute attraktiv. Die Insel Poel bietet eine perfekte Balance aus Abgeschiedenheit und Nähe zu urbanen Zentren. Die Ostseeautobahn A 20, welche auf direktem Wege nach Rostock oder Lübeck führt, kreuzt sich am Autobahnkreuz Wismar mit der A 14, welche Wismar mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet. Timmendorf vereint maritimen Charme, erstklassige Naturerlebnisse und ein gemütliches Lebensgefühl – ein Ort, der wie geschaffen ist für eine renditestarke Ferienimmobilie.

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 35.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

André Schweimer

ABC-Straße 2, 23966 Wismar
Tel.: +49 3841 - 25 20 72 0
E-Mail: wismar@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com