

Neuburg / Hageböök

# Exklusive Eigentumswohnung nah an der Ostsee

CODE DU BIEN: 25164006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 194.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25164006          |
| Surface habitable      | ca. 113 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1870              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 194.500 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz liquide         |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.01.2033          |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 1208.00 kWh/m²a           |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2020                      |

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböök

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

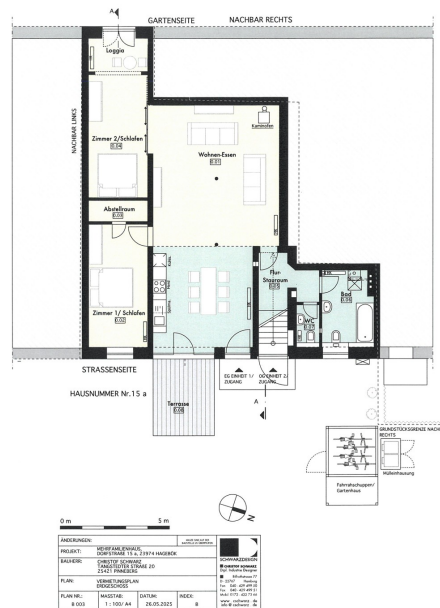


VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböök

## La propriété



CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Une première impression

Das Backsteingebäude wurde 1870 als Pferdestall entworfen. Es gehörte damals zur gesamten Gutshofanlage. Nach 1900 und in den Folgejahren wurden die Stallungen nach und nach zu Wohnzwecken umgebaut. Das Gebäude wurde über die Jahre dann in drei Gebäudeteile gegliedert, so wie es sich derzeit darstellt. Aus einem Hauptgebäude wurden somit 3 Reihenhäuser im „historischen Mantel“.

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im Erdgeschoss des zentralen Mittelteils. Das Wohnung in der Dorfstr 15a liegt sehr ruhig an einer Sackgasse und gleichzeitig dem historischen Rundweg, der zur damaligen Gutshaus – Anlage gehörte.

Die Erdgeschosswohnung wurde 2005/06 vollständig kernsaniert und gemäß den Neubaurichtlinien umgebaut. Danach wurde sie fortlaufend erneuert und renoviert. Durch die bei der Sanierung verwendeten hochwertigen Materialien und die klare Architektur in Verbindung mit der Grundstücksaufteilung erwerben Sie eine langlebige und pflegeleichte Immobilie.

Das zur Wohnung gehörende Grundstück liegt ausschließlich vor dem Gebäude und beinhaltet einen PKW Stellplatz und eine Terrasse.

Die Wohnung eignet sich Perfekt zur Eigennutzung oder als Ferienimmobilie. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall, um alle Vorteile dieser besonderen Immobilie kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Détails des commodités

Das Gebäude wurde in massiver Bauart errichtet. Die Gründung sind klassische Natursteine aus Granit mit Zement. Die Fassaden weisen Wandstärken von 38 bis 50 cm auf. Die mittlere Einheit erhielt innen zusätzliche 10 cm starke Gasbetonwände als zulässige Innenwanddämmung, sodass das historische Ambiente außen unverfälscht erhalten blieb.

Die Beheizung erfolgt mit Flüssiggas über einen Erdtank (Baujahr 2006) , der beide Einheiten zusammen versorgt. Es gibt für beide Wohnungen getrennte Versorgerverträge und einzelne Gaszähler.

Wohnung im Erdgeschoss:

Die EG - Einheit ist eine abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 113 qm vermietbarer Fläche. Es gibt derzeit 2 separate Schlafzimmer, eine loftartige Küche (Gaskochmulde) und einem dazugehörendem Essbereich. Das Wohnzimmer ist der zentrale Hauptraum mit einem Kaminofen und historischen Stahlsäulen. Zur Vorderseite hin liegt eine Holzterrasse, die über die Küche und dem Haupteingang zu erreichen ist.

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hagebökö

## Tout sur l'emplacement

Hagebökö est un pittoresque village dans la proximité de Wismar et de l'île Poel. La paisible situation et l'atmosphère rurale font de Hagebökö un endroit idéal pour tous ceux qui aiment la nature et la tranquillité. L'environnement offre de nombreuses possibilités pour des activités de plein air comme la randonnée, le vélo et le sport nautique. La vieille ville historique de Wismar n'est qu'à une courte distance en voiture et invite à l'exploration et à la découverte. Les amoureux de la mer trouveront au Ostseebad Rerik, à environ 15 minutes en voiture, ou sur l'île Poel, à environ 20 minutes en voiture, de magnifiques plages.

Hagebökö est accessible via le carrefour autoroutier de Wismar, qui se trouve à environ 10 km, facilement par l'A14 et l'A20. Hagebökö dispose également d'une propre gare ferroviaire vers Wismar et Rostock.

Ensemble, Hagebökö est un endroit charmant, qui séduit autant les amoureux de la nature que les personnes cherchant un lieu de détente.

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 1208.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböök

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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