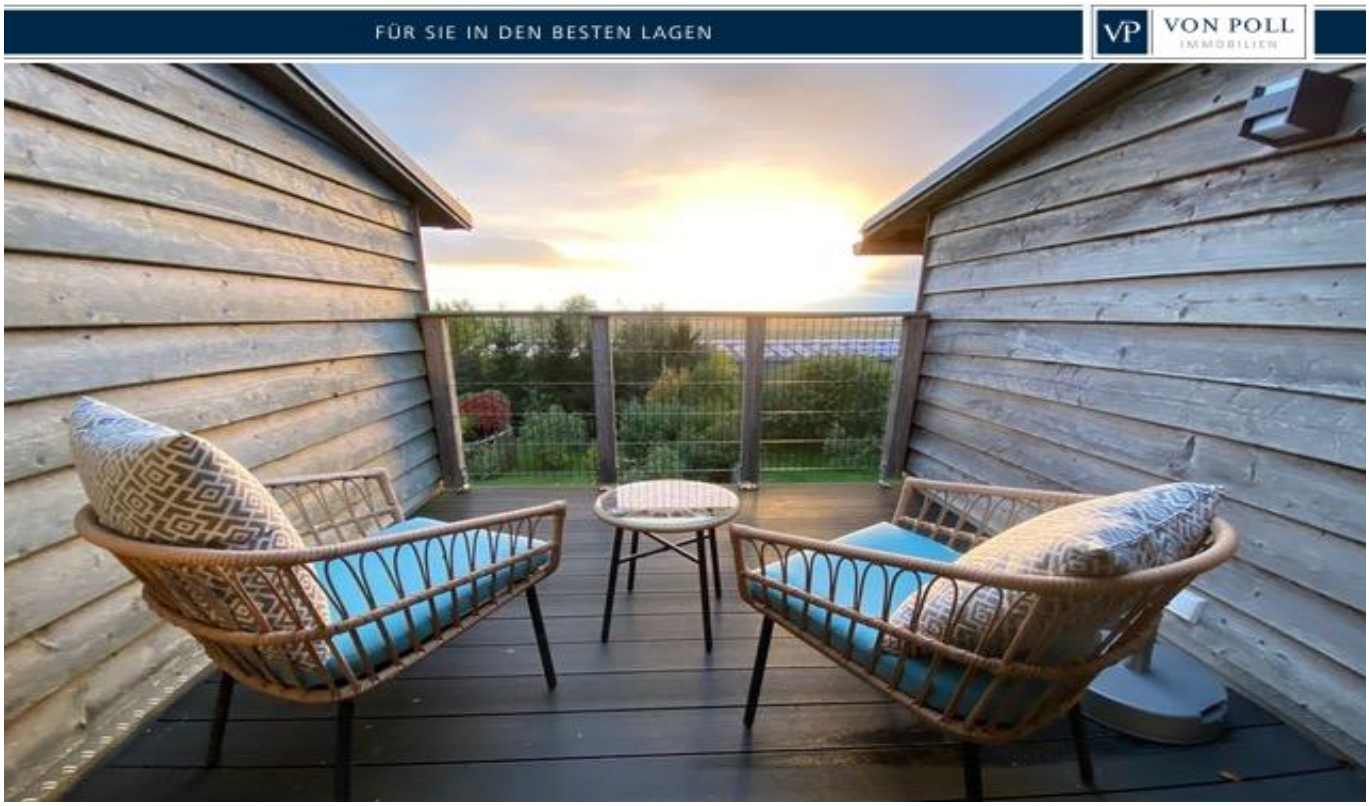
Neuburg / Hagebök

Charmante Dachgeschosswohnung nah an der Ostsee

CODE DU BIEN: 25164007



PRIX D'ACHAT: 197.500 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 120 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

- 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: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25164007
Surface habitable	ca. 120 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	197.500 EUR
Type	Attique
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, Balcon

CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.01.2033

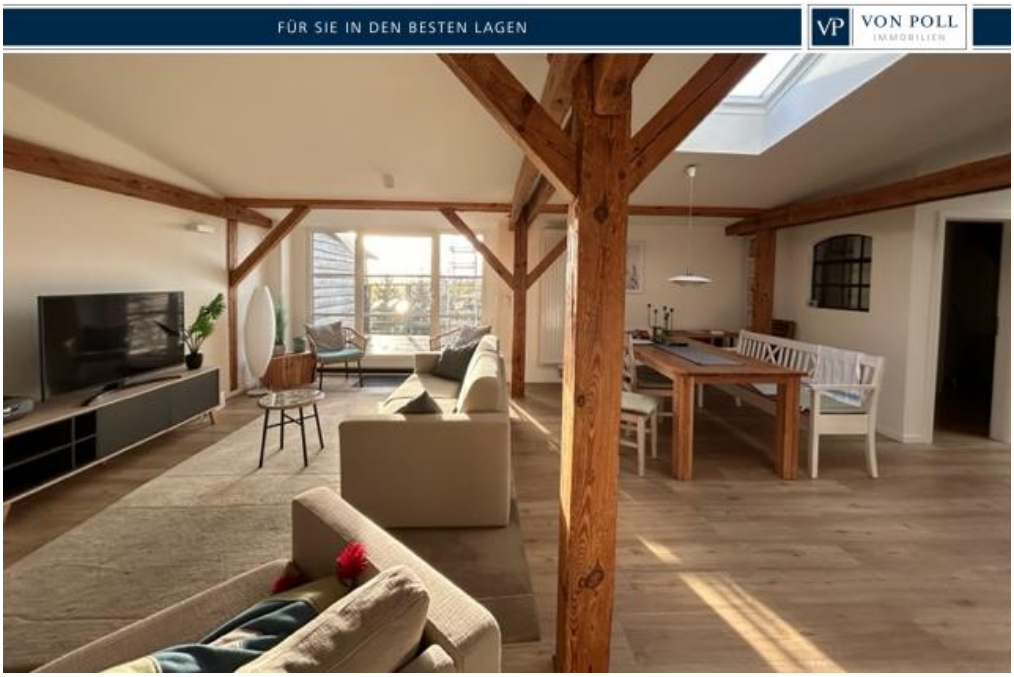
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	1208.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

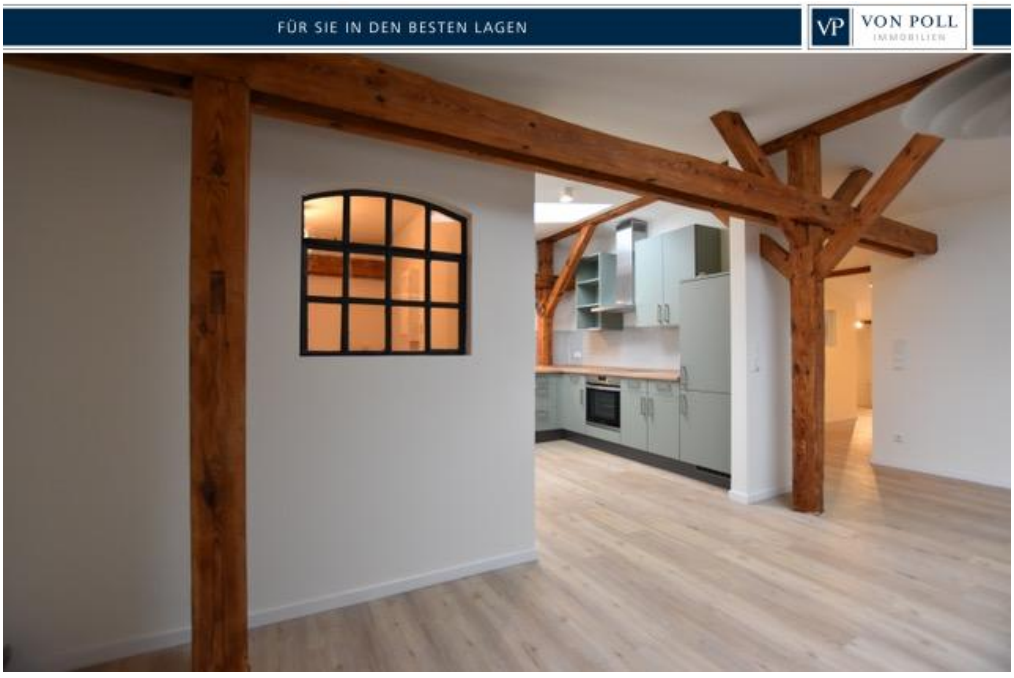
CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

La propriété

CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

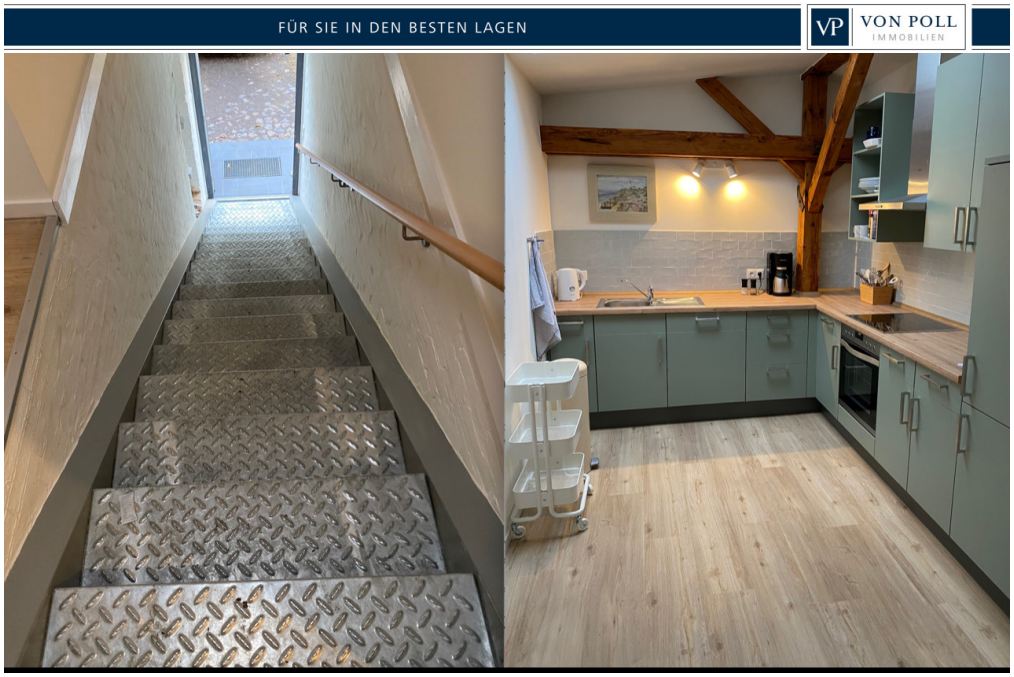
La propriété





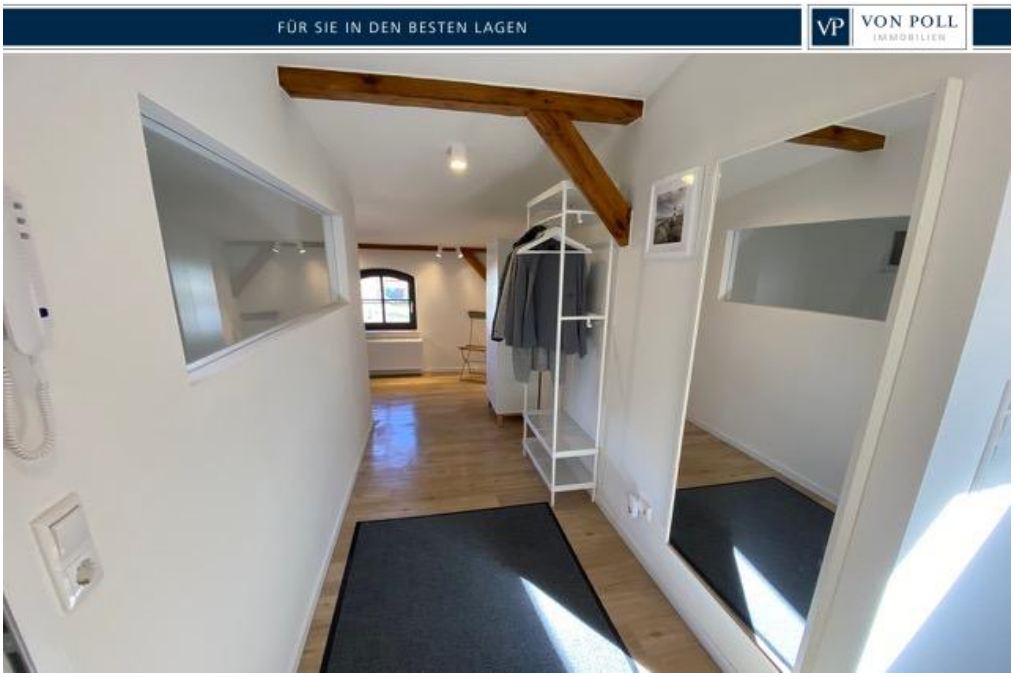
CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

La propriété



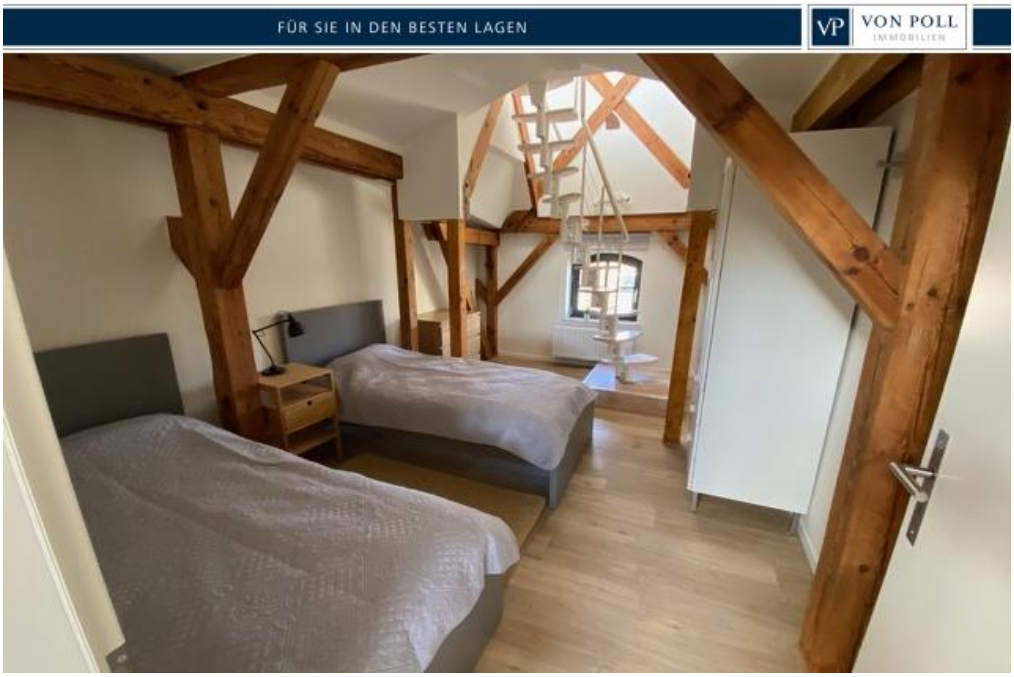
CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

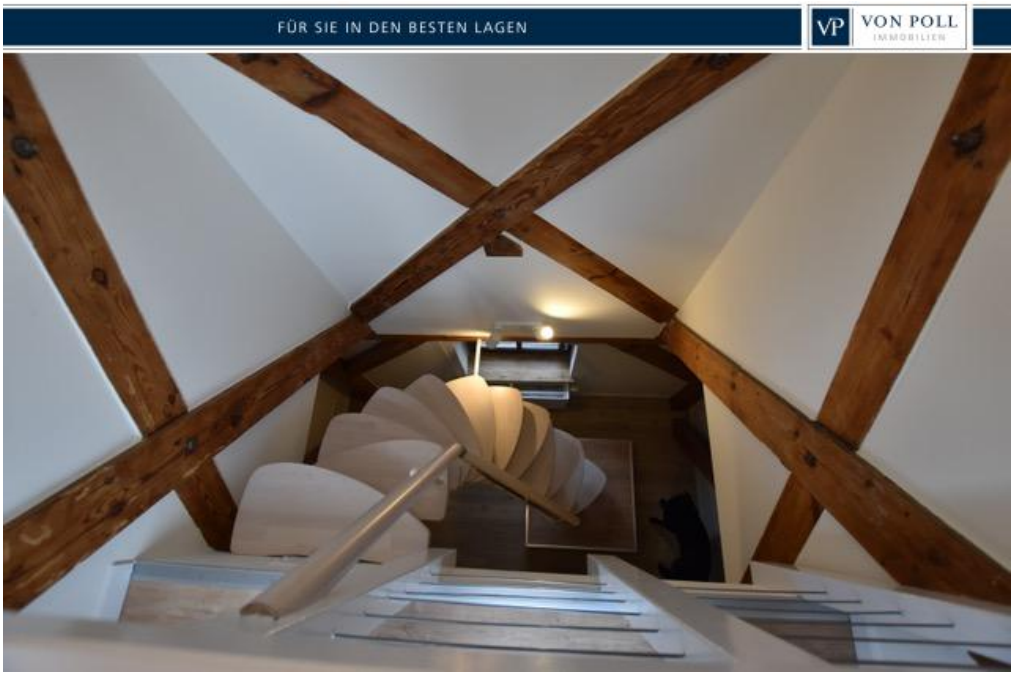
La propriété



CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

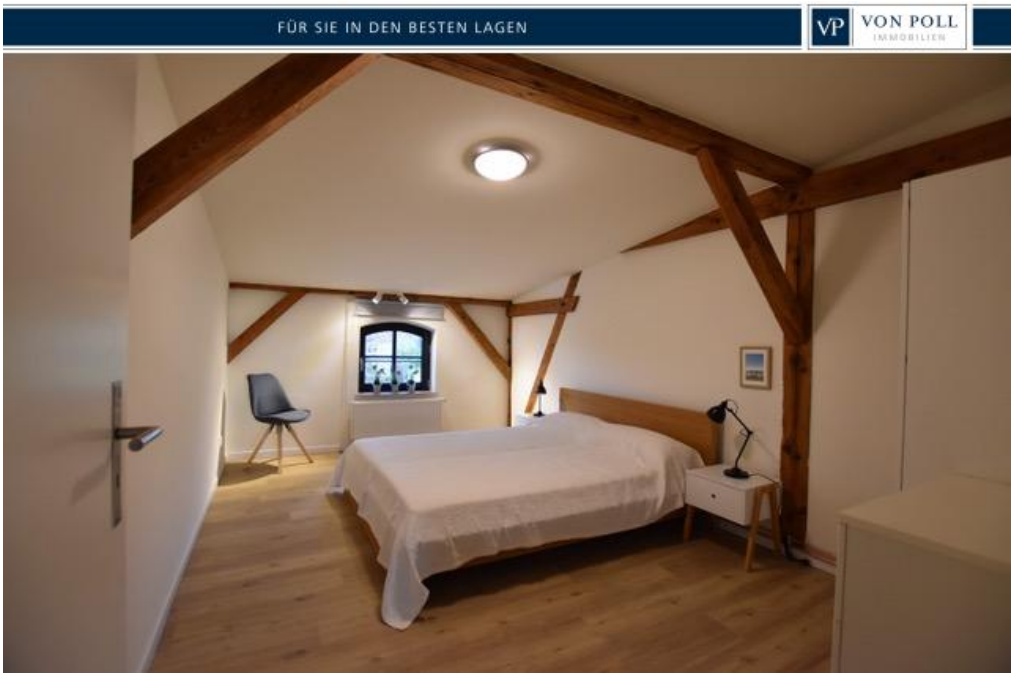
La propriété





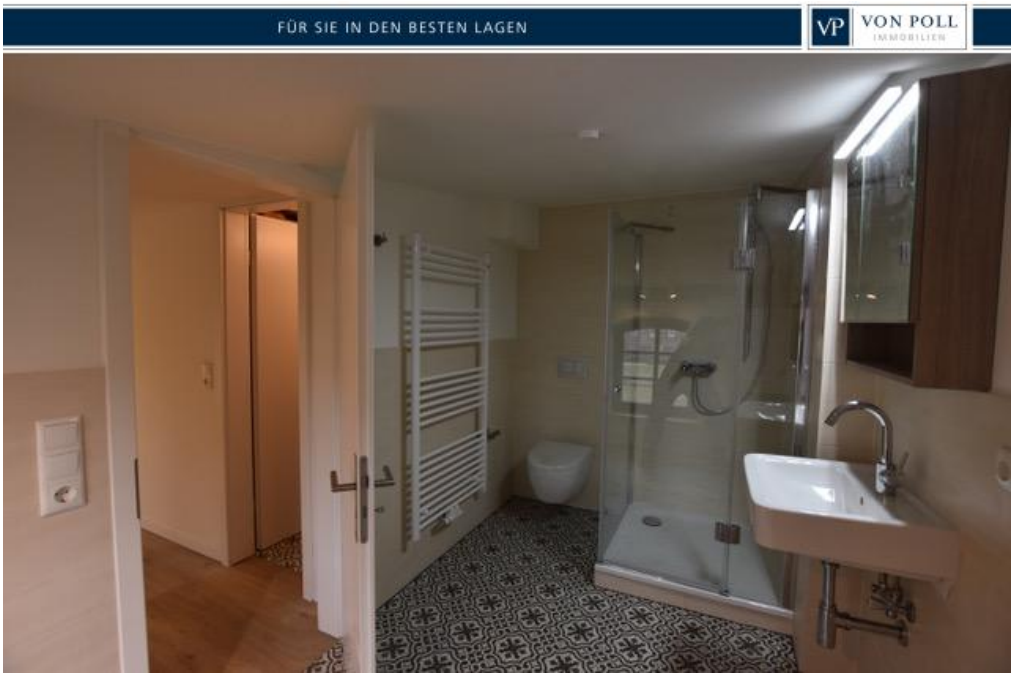
CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

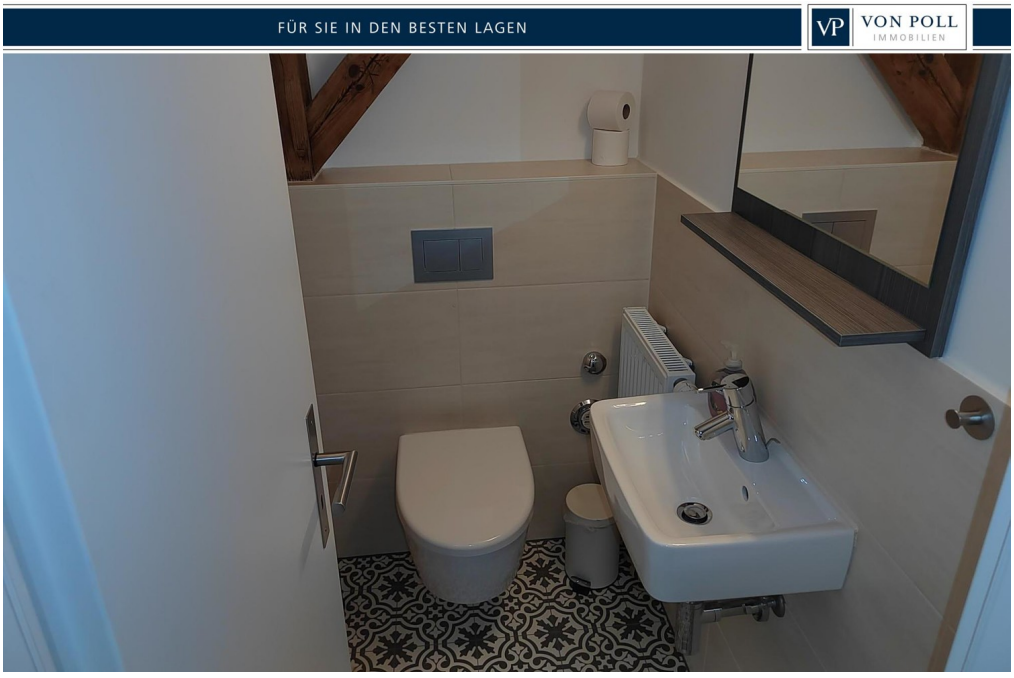
La propriété



CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

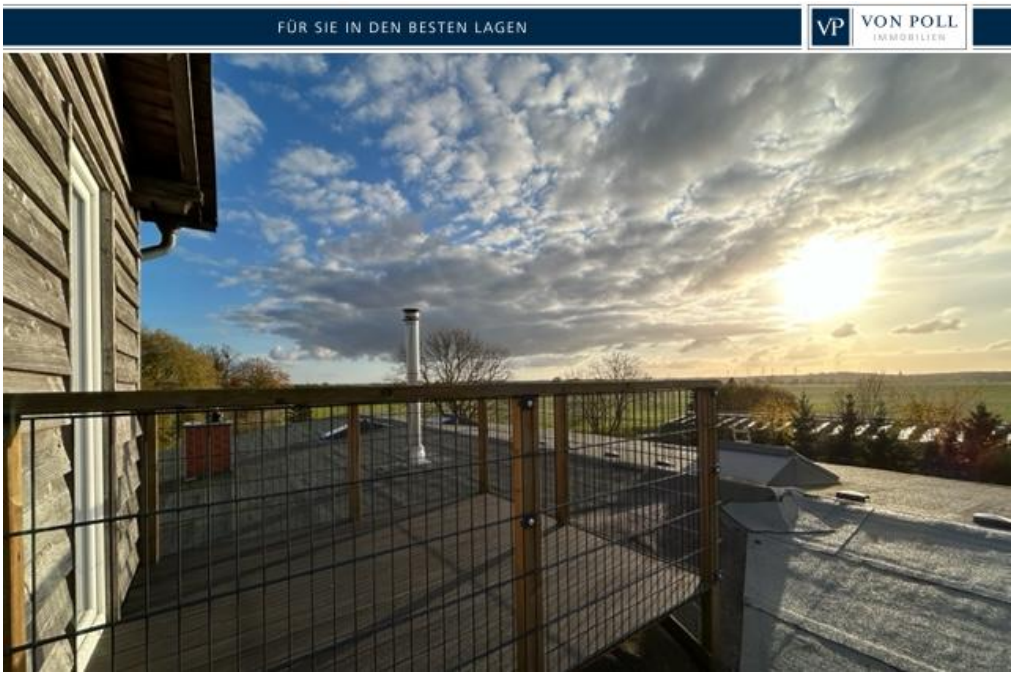
La propriété





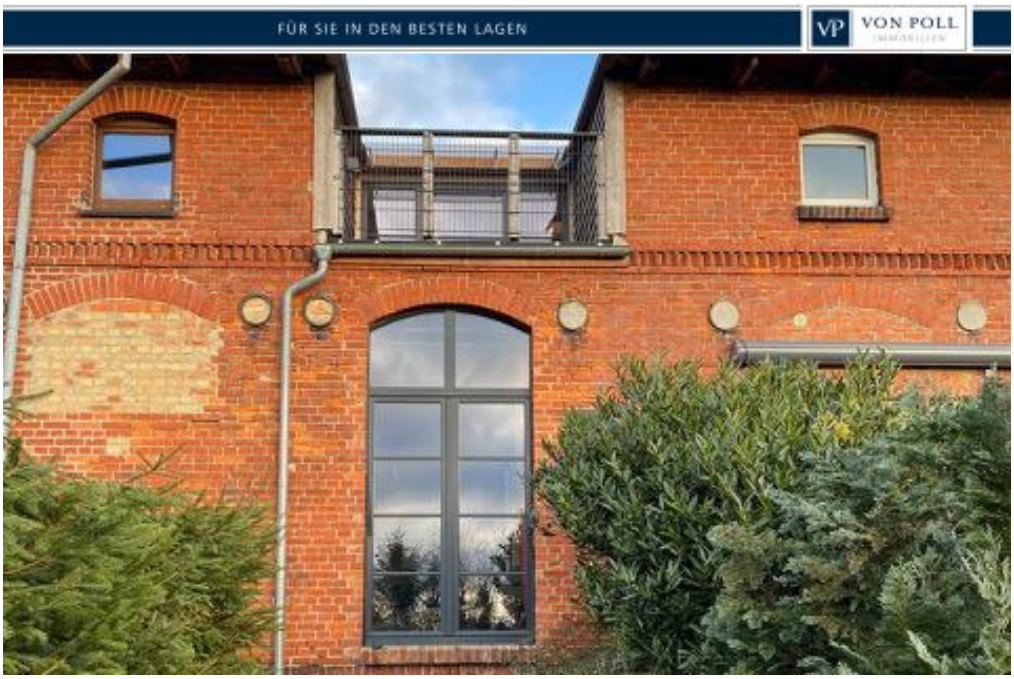
CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

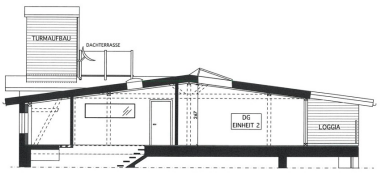
La propriété



CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

La propriété





CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

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 Dachgeschoss des zentralen Mittelteil mit dem markanten Holzturm.
Die Wohnung in der Dorfstr 15a liegt sehr ruhig an einer Sackgasse und gleichzeitig dem historischen Rundweg, der zur damaligen Gutshaus – Anlage gehörte.
Ab 2005/06 erfolgte der vollständige Neuausbau der Wohnung. Das Dachgeschoss wurde 2020 nochmals umfänglich saniert und erhielt neben einer neuen Gasbrennwertheizung, eine neue Küchenzeile und ein vollständig neues Badezimmer.
Gleichzeitig wurde 2020 der historische Glockenturm mit der Dorfuhr zum Dachausstieg umfunktioniert und eine weitere Dachterrasse mit einer sehr ansprechenden Fernsicht zur Ostsee geschaffen.
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. Dort befindet sich auch der zur ETW gehörende PKW- Stellplätze,
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: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

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 Dachgeschoss:
Im Dachgeschoss hat man einen freien Blick über die Felder bis hin zur Ostsee. In der 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 qm vermietbarer Fläche hat man die originale Dachstuhl - Balkonkonstruktion sichtbar erhalten. Dazu gibt es zwei abgeschlossene Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- Essbereich mit angeschlossener Wohnküche und die nach Süden ausgerichteten, windgeschützte Loggia. Gleich daneben ist ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.
Das Besondere dieser Einheit sind die zwei schönen Dachterrassen, wobei der Ausblick vom Turm einen 360-Grad Rundumblick erlaubt.
Im gemütlichen Wohnzimmer ist weiterhin ein Kaminofen. Die Nassbereiche umfassen ein Gäste-WC und dazu noch ein Duschbad mit Tageslicht. Die Flure sind großzügig geschnitten und erlauben eine sinnvolle Möblierung mit Sideboards und Bücherregalen.

CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

Tout sur l'emplacement

Hagebök ist ein malerisches Dorf in der Nähe von Wismar und der Insel Poel. Die ruhige Lage und die ländliche Atmosphäre machen Hagebök zu einem idealen Ort für alle, die die Natur und die Ruhe genießen möchten. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die historische Altstadt von Wismar ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und lädt zum Erkunden und Entdecken ein. Ostseeliebhaber finden im Ostseebad Rerik, ca. 15 Minuten mit dem Auto oder auf der Insel Poel, ca 20 Minuten mit dem Auto wunderschöne Strände.
Hagebök ist über das Autobahnkreuz Wismar, welches ca. 10 km entfernt ist, gut über die A14 und die A 20 mit dem Auto erreichbar. Hagebök hat zudem eine eigene Bahnstation in Richtung Wismar und Rostock.
Insgesamt ist Hagebök ein charmanter Ort, der sowohl Naturliebhaber als auch Erholungssuchende begeistern wird.

CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2033.
Endenergiebedarf beträgt 1208.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25164007 - 23974 Neuburg / Hagebök

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

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

www.von-poll.com