

Wismar

# Frisch renoviertes Renditeobjekt im Herzen von Wismar

Número da propriedade: 25164002

VP



PREÇO DE COMPRA: 137.000 EUR • ÁREA: ca. 52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## Numa vista geral

Número da propriedade	25164002	Preço de compra	137.000 EUR
Área	ca. 52 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2023
Ano de construção	1930	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.02.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## O imóvel



Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## O imóvel

VP



VP



Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## O imóvel

VP



VP



**Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar**

## Uma primeira impressão

Diese moderne und frisch renovierte Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses ist eine Immobilie, die sich gut als perfektes Zuhause für Singles oder Paare eignet. Die Wohnfläche von etwa 52m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, eine Küche sowie ein separates Schlafzimmer.

Die Wohnung verfügt über eine in 2023 modernisierte Zentralheizung, um ein warmes und angenehmes Wohnen zu gewährleisten. Die Einrichtung der Wohnung ist von guter Qualität. Sie ist liebevoll und praktisch eingerichtet. Das Badezimmer ist modern, sauber und funktional, was es zu einem entspannten Erlebnis macht, zu duschen.

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend in der Altstadt von Wismar. Der Hafen mit all seinen touristischen und kulinarischen Highlights ist leicht zu erreichen.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist ihre Lage in einem Gebiet mit vielen Annehmlichkeiten. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für Sportbegeisterte gibt es auch Fitnessstudios sowie Parks und Grünflächen in der Umgebung.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 6240,- Euro.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als Renditeobjekt für Investoren. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall, um alle Vorteile dieser Wohnung kennenzulernen.

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## Tudo sobre a localização

Willkommen in der Hansestadt Wismar, einem der charmantesten Orte an der Ostseeküste! Die Stadt vereint beeindruckendes historisches Erbe mit einem modernen Lebensstil, der Jung und Alt gleichermaßen anspricht. Gelegen in Mecklenburg-Vorpommern, bezaubert Wismar durch ihre Lage an der Küste sowie mit ihrer zum UNESCO-Welterbe gehörenden Altstadt, die mit prächtigen Giebelhäusern und historischen Bauwerken wie der St.-Georgen-Kirche und dem Alten Hafen begeistert.

Wismar zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus. Die malerische Innenstadt bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, während die Ostsee in unmittelbarer Nähe ideale Freizeitmöglichkeiten bietet – von Segeln und Radfahren bis hin zu entspannten Spaziergängen an der Küste. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, und auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, ob für Pendler oder für einen Wochenendausflug nach Lübeck oder Rostock.

Diese Stadt ist mehr als nur ein Wohnort; sie ist ein Ort zum Leben und Wohlfühlen. Wer das besondere Flair der Hansestadt erleben und die Verbindung von Tradition und Moderne genießen möchte, findet in Wismar den idealen Lebensmittelpunkt.

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25164002 - 23966 Wismar

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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