Wismar

# Exklusive Musterwohnung am Hafen von Wismar

***Objektnummer: 24164011***

**KAUFPREIS:** 497.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 92 $m^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24164011 |
| Wohnfläche | ca. 92 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2020 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 497.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon |

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

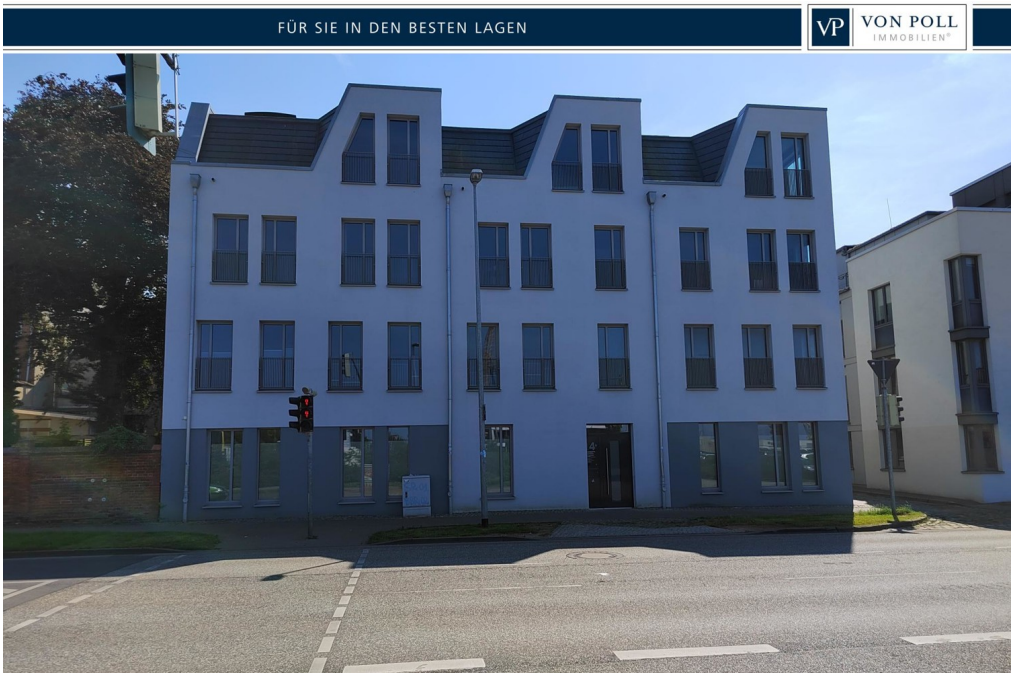
# Auf einen Blick: Energiedaten

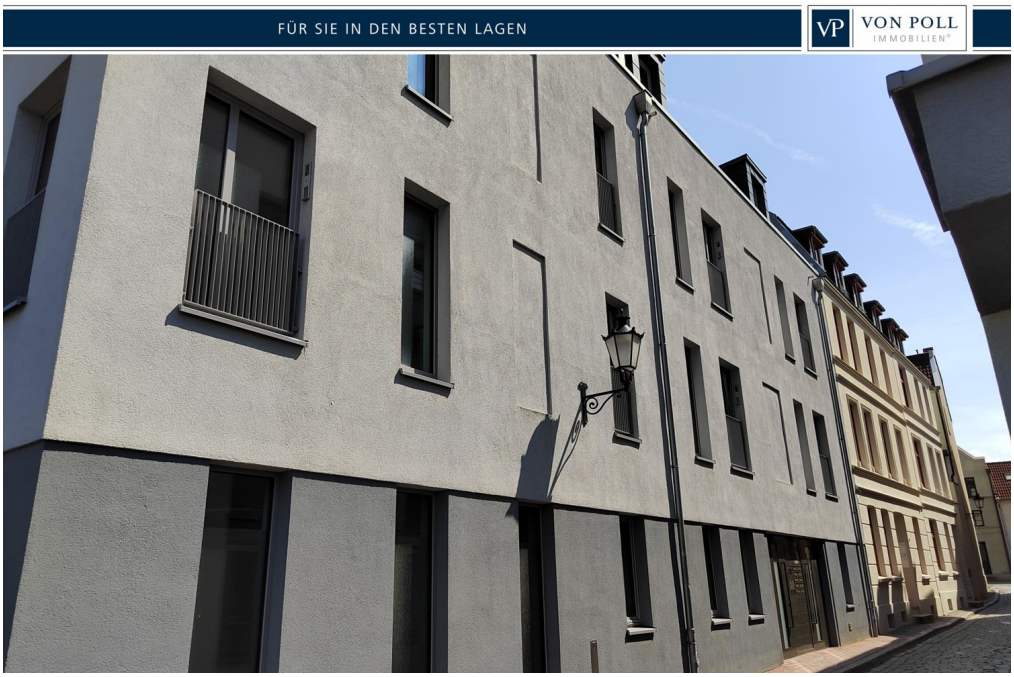
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis | 10.03.2031 |
| Befeuerung | Erdwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 15.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

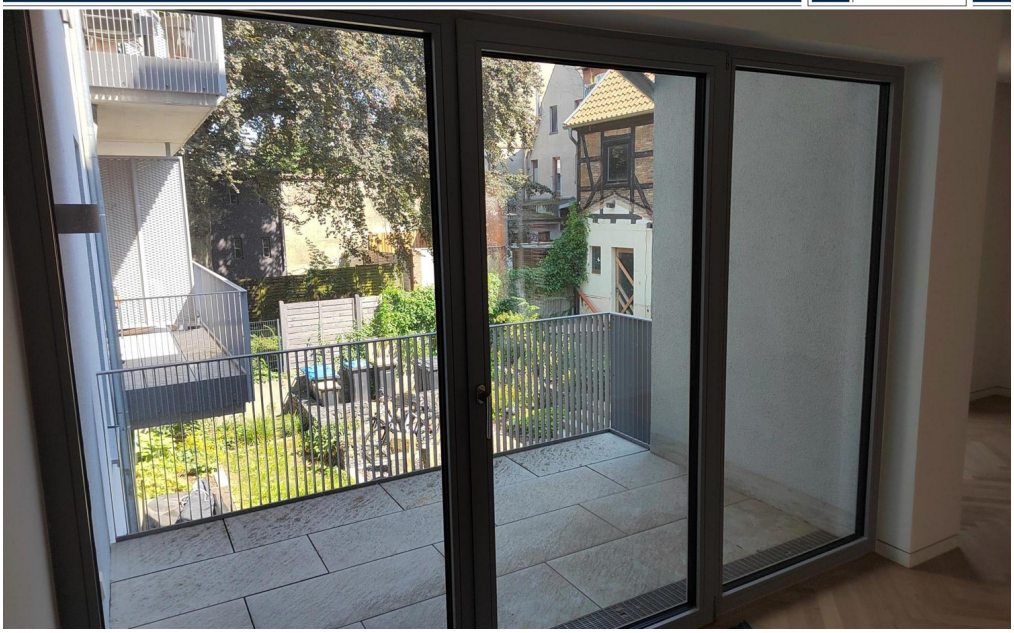
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

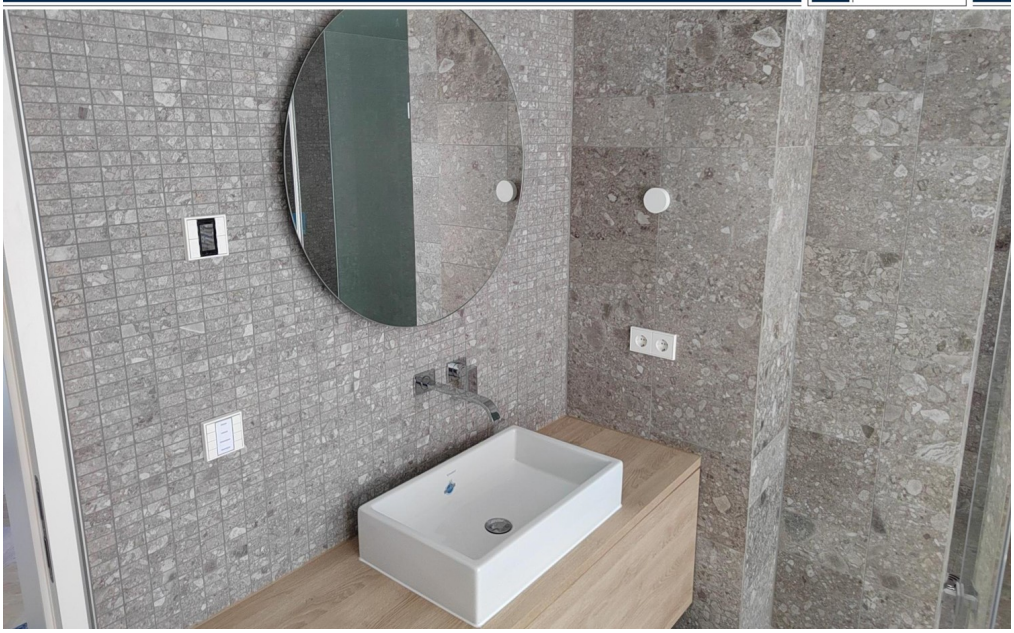
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

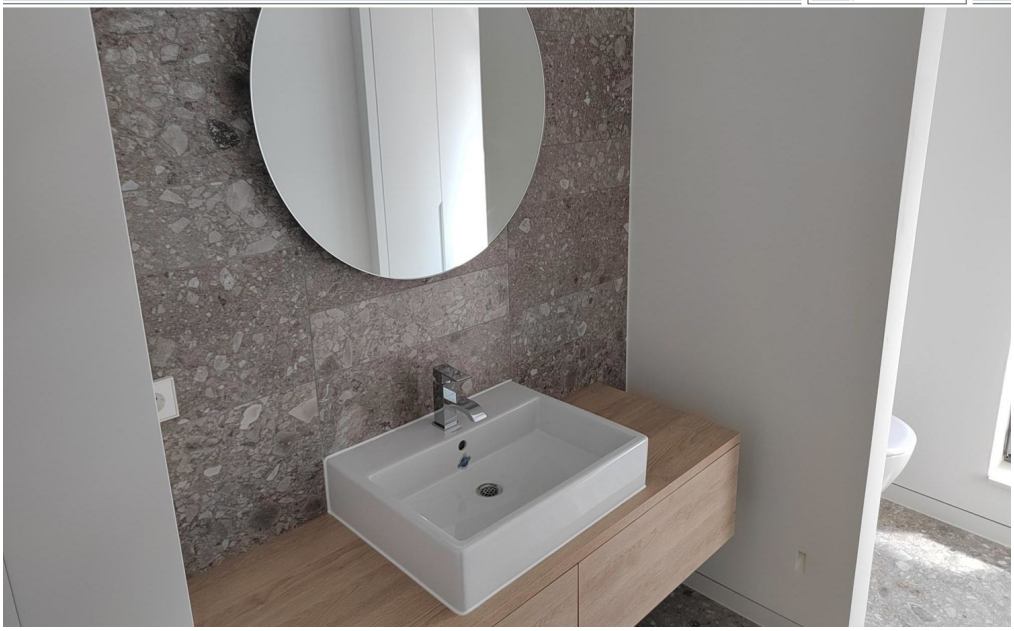
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

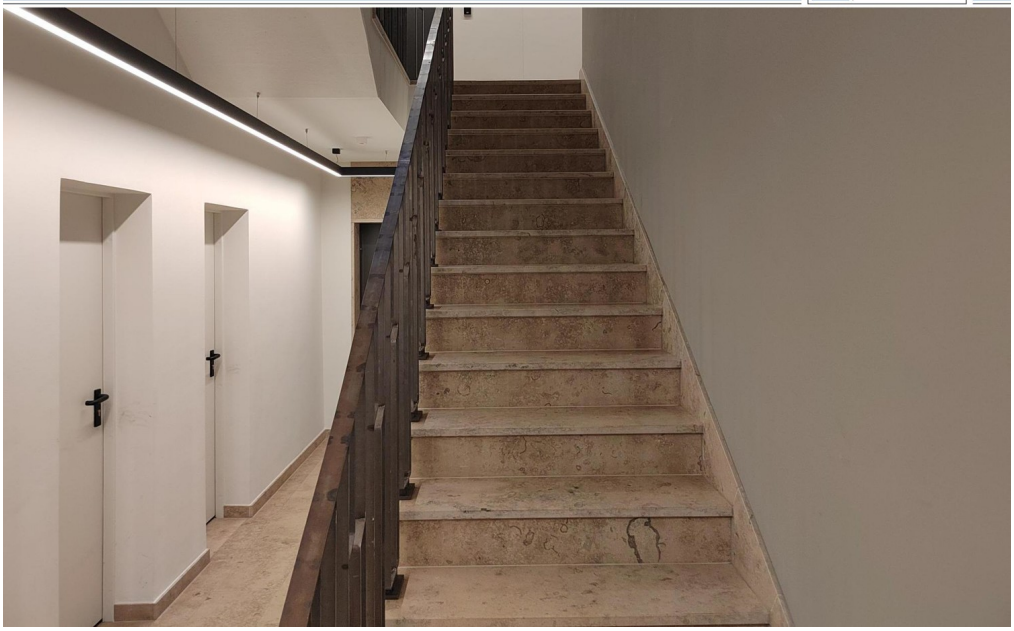
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

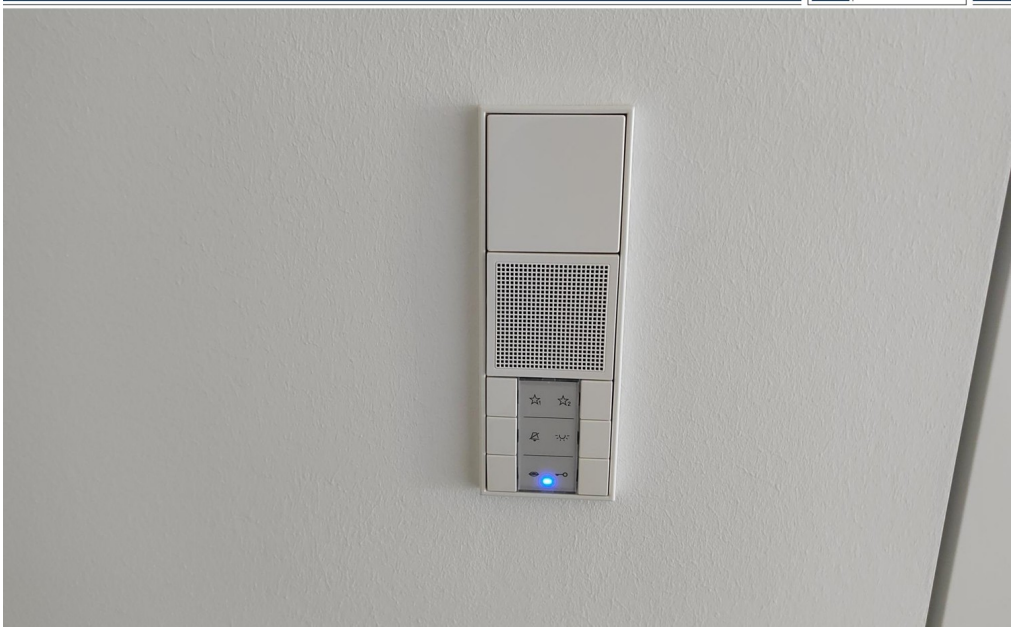
**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

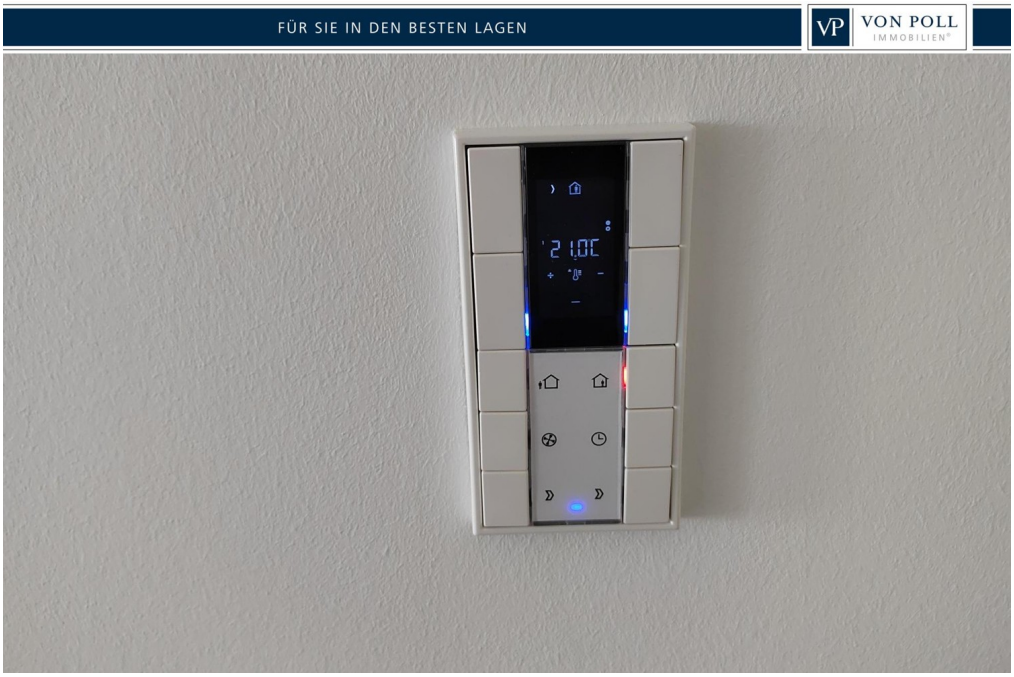


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®



**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Ein erster Eindruck

Diese exklusive Eigentumswohnung war ursprünglich als Musterwohnung für das Projekt konzipiert und eingerichtet. Sie zeichnet sich durch eine besonders hochwertige Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien aus, die den hohen Standard des gesamten Projektes repräsentieren. Die Wohnung wurde nur minimal genutzt und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Zum Verkauf steht also eine luxuriös ausgestattete Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² im Erstbezug in einem Effizienzhaus KfW 55, das im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Diese attraktive Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei exklusive Badezimmer. Ein großzügiger Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Die Immobilie zeichnet sich durch modernste Bauweise und eine hochwertige Ausstattung aus. Der Wohnbereich ist mit geölten Eichenparkett ausgestattet, die ein warmes und natürliches Ambiente schaffen. Die abgehängten Decken und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,55 m sorgen für ein großzügiges Raumgefühl. Die Wände sind mit einem mineralischen, diffusionsoffenen Kalkputz versehen, der durch einen Silikatanstrich komplettiert wird. Stilvolle, wandbündig integrierte Sockelleisten aus Corian verleihen dem Raum eine dezente Eleganz. Sämtliche Fenster und die Balkontür bestehen aus Holz und sind mit einer Dreifachisolierverglasung ausgestattet, um höchsten Schallschutz zu gewährleisten. Die südseitigen Fensterelemente sind zusätzlich mit Sonnenschutzverglasung versehen. Für erhöhten Einbruchschutz sorgen Mehrfachverriegelungen mit Pilzkopfbeschlägen und die Möglichkeit zur elektronischen Verschlussüberwachung. Die bodentiefen Fenster bieten zudem eine innenliegende Sicherheitsverglasung als Einfallschutz. In den Wohn- und Schlafbereichen ist eine einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung installiert, die in den Bädern durch zusätzliche Handtuchwärmer ergänzt wird. Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Gaskamin des renommierten Herstellers Kalfire, der perfekt auf das Interiorkonzept abgestimmt ist. Die Badezimmer bestechen durch großformatige Feinsteinbodenbeläge des Herstellers MIRAGE, bodengleiche Duschen mit Edelstahlabläufen und Möbelwaschtischen mit Aufsatzbecken. Die freistehende Badewanne und Armaturen des Herstellers Steinberg runden das stilvolle Bild ab. Die Wohnung verfügt über ein elektronisches Schließ- und Zutrittssystem, das eine berührungslose Identifikation mittels Transponder, Karte oder Handy ermöglicht und somit höchsten Sicherheitskomfort bietet. Funkvernetzte Rauchmelder und eine durchdachte Lichtplanung mit LED-Einbaudownlights und indirekter Beleuchtung tragen zusätzlich zu einem zeitgemäßen Wohnstandard bei. Eine passive Kühlung im Innenbereich sorgt auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Diese einmalige Gelegenheit bietet anspruchsvollen Käufern, die Wert auf Qualität und modernes Wohnen legen, ein neues Zuhause, das keine Wünsche

offenlässt. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser Immobilie selbst in Augenschein zu nehmen und die hochwertige Ausstattung im Detail zu erleben. Diese Wohnung ist ein idealer Rückzugsort für Bewohner, die Komfort, Sicherheit und nachhaltiges Wohnen in einer modernen Umgebung suchen.

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Ausstattung und Details

• Holzböden, geölte Eiche in den Wohnbereichen
• abgehängte Decken
• Lichte Raumhöhen von min. 2,55 m
• Wandoberflächen: Mineralischer, diffusionsoffener Kalkputz mit Silikatanstrich
• Wand- und putzbündig integrierte Sockelleisten aus Corian
• Wohnungseingangstür-Element als mehrfachverriegelnde einbruchhemmde Schallschutztür ausgeführt, mit integriertem Gleitschienenschließer, Türblattdicke ca. 70 mm
• Überhohe Innentüren ca. 2,25m mit stumpfeinschlagenden und wandbündigen Zargen
• Design-Drückergarnituren für Fenster und Türen des Herstellers Jatec
• Funkvernetzte Rauchmelder
• Lichtplanung: Grundbeleuchtung über LED Einbaudownlights und eine indirekte Beleuchtung über Lichtvouten.
• Schalterelemente des Herstellers JUNG, Serie LS 990
• Fenster, Balkontür aus Holz, Dreifachisolierverglasung mit erhöhtem Schallschutz
• Südseitig erhalten alle Fensterelemente zusätzlich eine Sonnenschutzverglasung
• Erhöhter Einbruchschutz aller Fensterelemente durch Mehrfachverriegelung mit Pilzkopfbeschlägen, Außenseitiger VSG-Verglasung und Vorrüstung von Riegelkontakten zur elektronischen Verschluss Überwachung
• bodentiefen Fenster, Balkontür erhalten eine innenliegende Sicherheitsverglasung als Einfallschutz
• Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung, zusätzliche Handtuchwärmer in den Bädern
• Gaskamine der Firma Kalfire abgestimmt auf das jeweilige Interiorkonzept
• Einbaumöblierung: im Eingangsbereich teilweise als Garderobenschrank nutzbar und zur Aufnahme von Technikinstallationen vorgesehen
• Design-Sauna mit Wänden aus Espenholz in dunkel, mit schwellenloser Ganzglastür und farbiger LED-Beleuchtung
• Wandhängende Tiefspül-WCs der Hersteller Villeroy & Boch und Toto

- Großformatige Feinsteinbodenbeläge und Fliesenspiegel des Herstellers MIRAGE
- Möbelwaschtische mit Aufsatzwaschbecken
- Badewanne freistehend
- Bodengleiche Duschen mit Edelstahlablauf
- Armaturen des Herstellers Steinberg
- Badaccessoires von EMCO/Serie Loft

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 15.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

**Objektnummer: 24164011 - 23966 Wismar**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Schweimer

ABC-Straße 2  Wismar
E-Mail: wismar@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com