

Neuburg / Hageböök

# Exklusive Eigentumswohnung nah an der Ostsee

Objektnummer: 25164006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 194.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

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

Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25164006               |
| Wohnfläche   | ca. 113 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1870                   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 194.500 EUR   |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2020  |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche   |

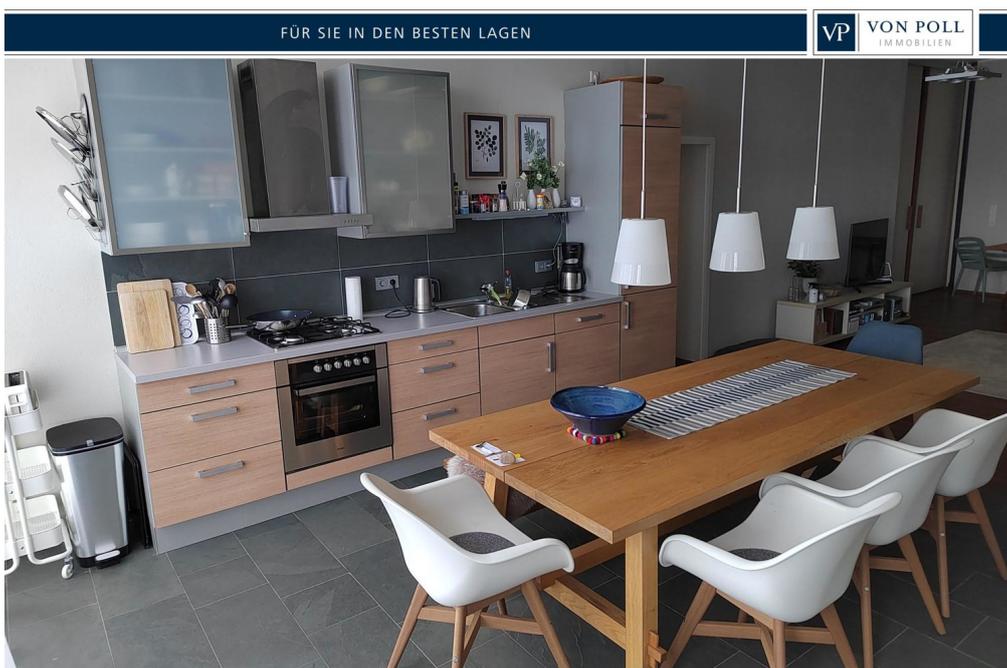
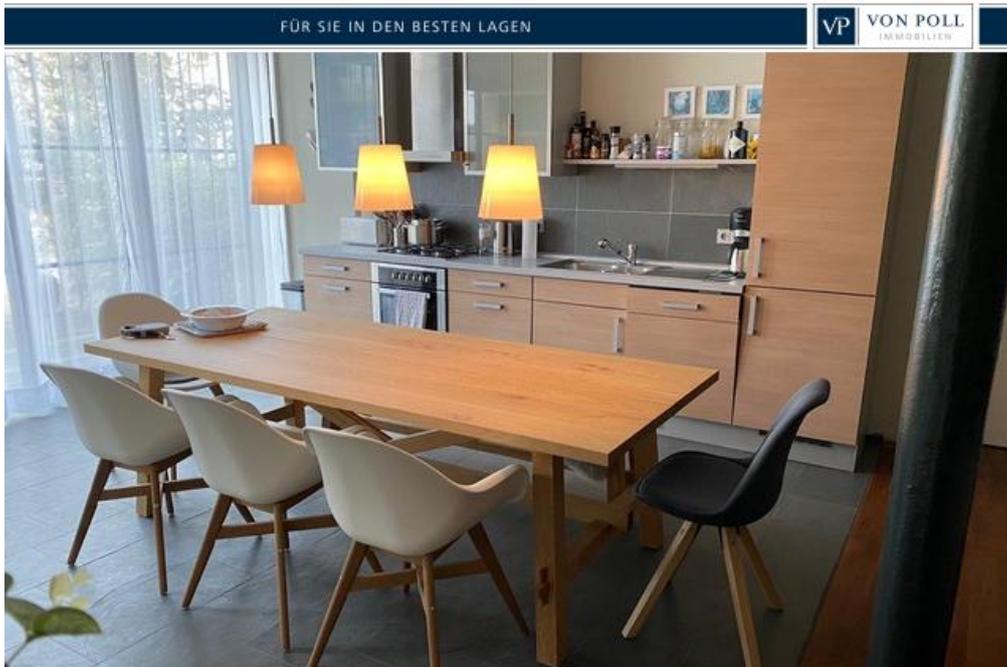
Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                              |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF                       |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas    | Endenergiebedarf            | 1208.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.01.2033    | Energie-Effizienzklasse     | D                            |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2020                         |

Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböök

## Die Immobilie



Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböök

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



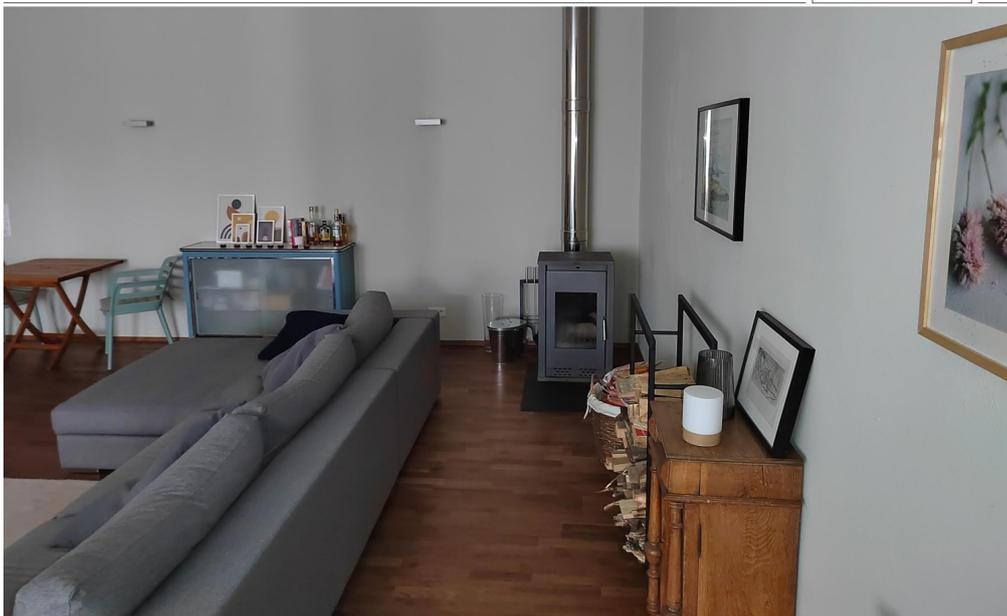
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



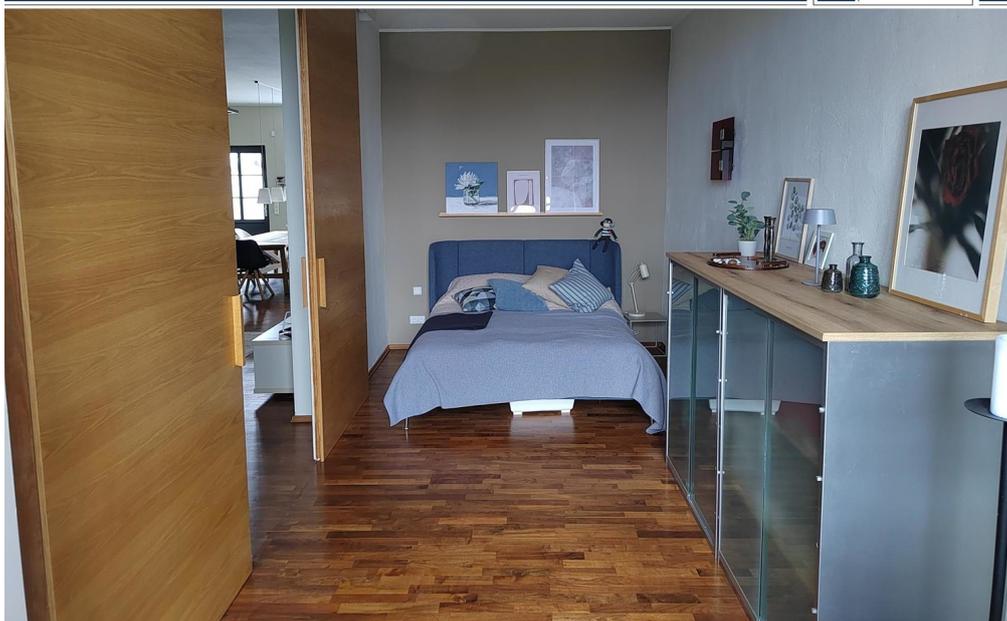
VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

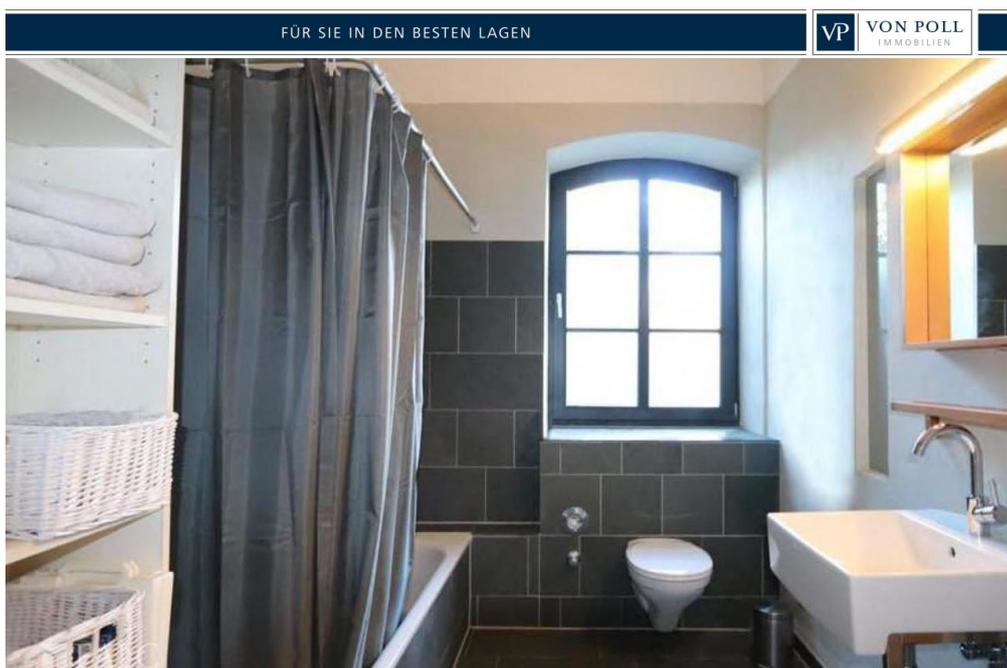
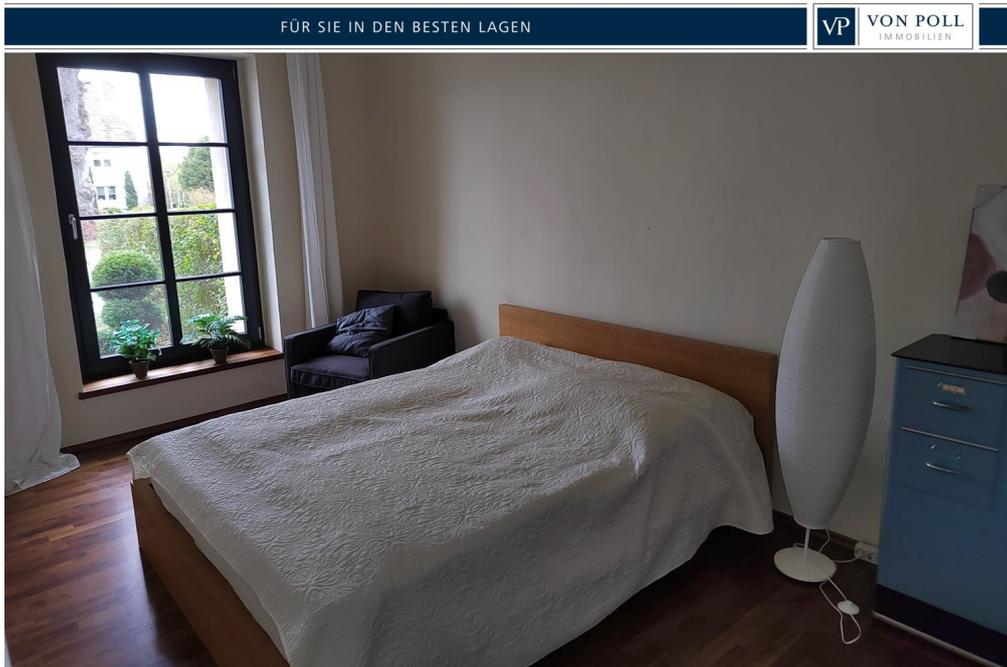


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

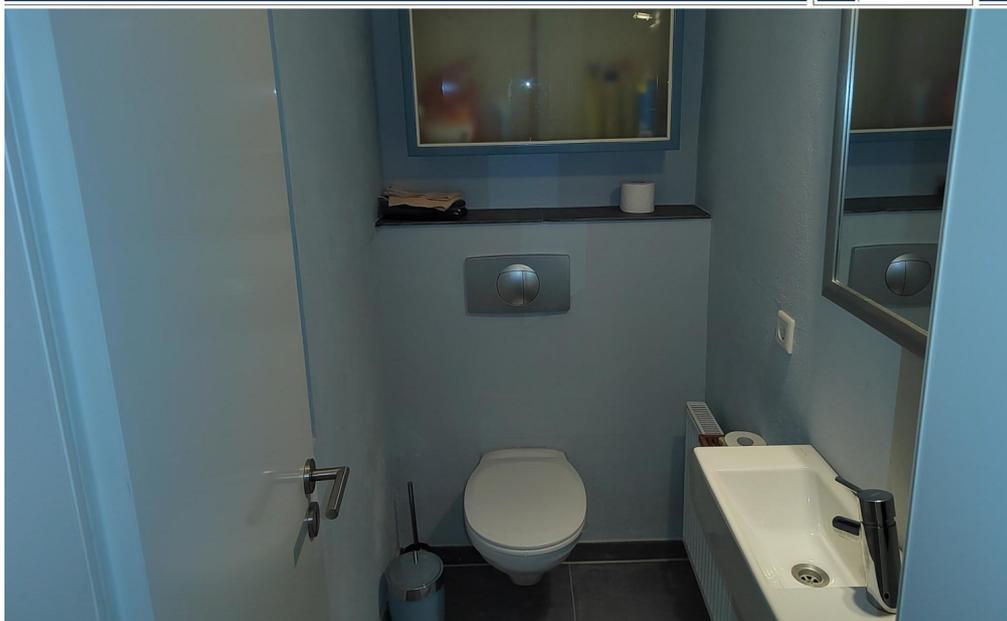
## Die Immobilie



Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hagebök

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Weitere Informationen

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 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: 25164006 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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