

Insel Poel / Vorwerk

## Sanierungsobjekt in gefragter Lage

**Objektnummer: 26164001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

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

**Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26164001	Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	1998
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1928	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

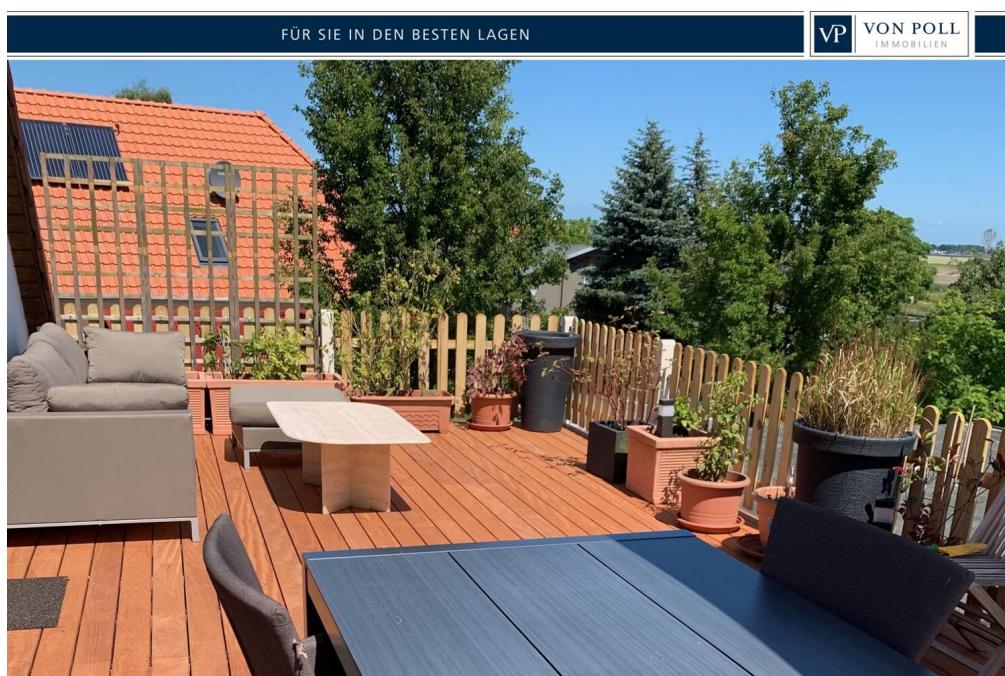
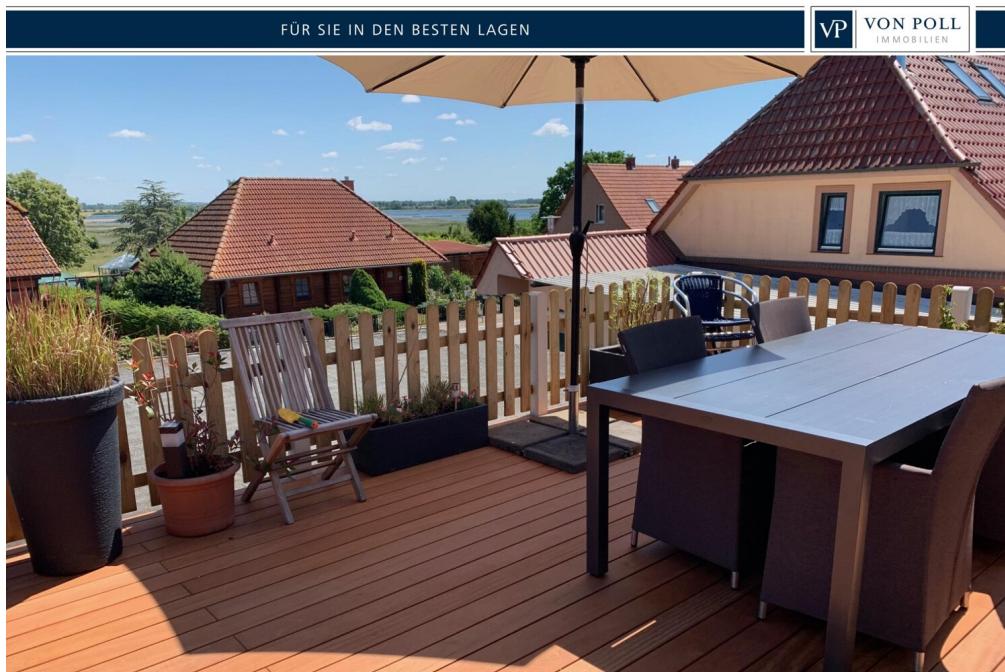
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.03.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1998

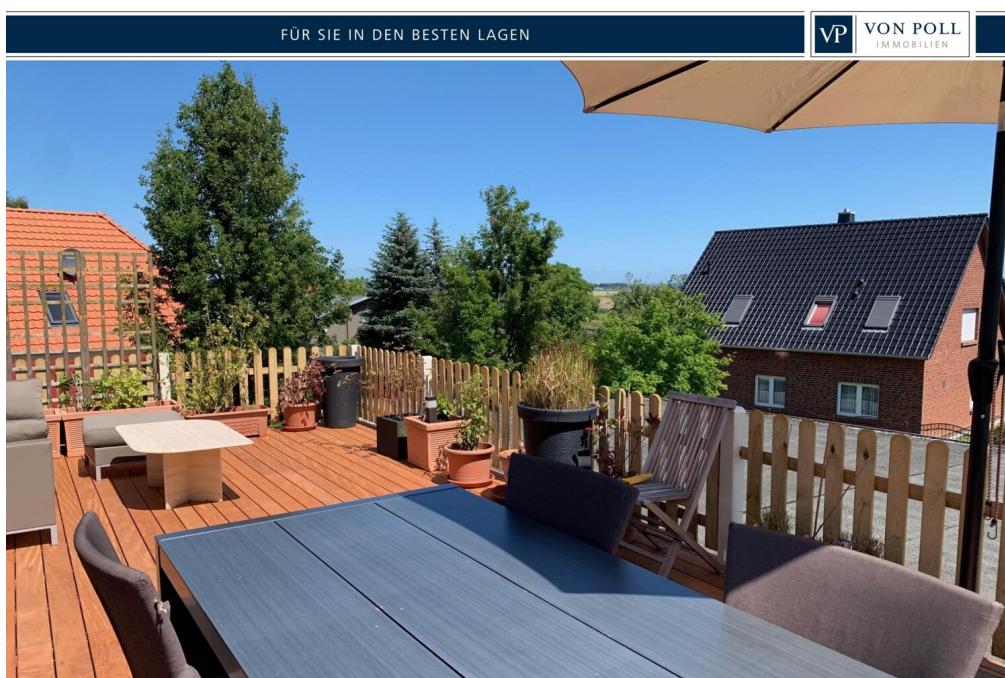
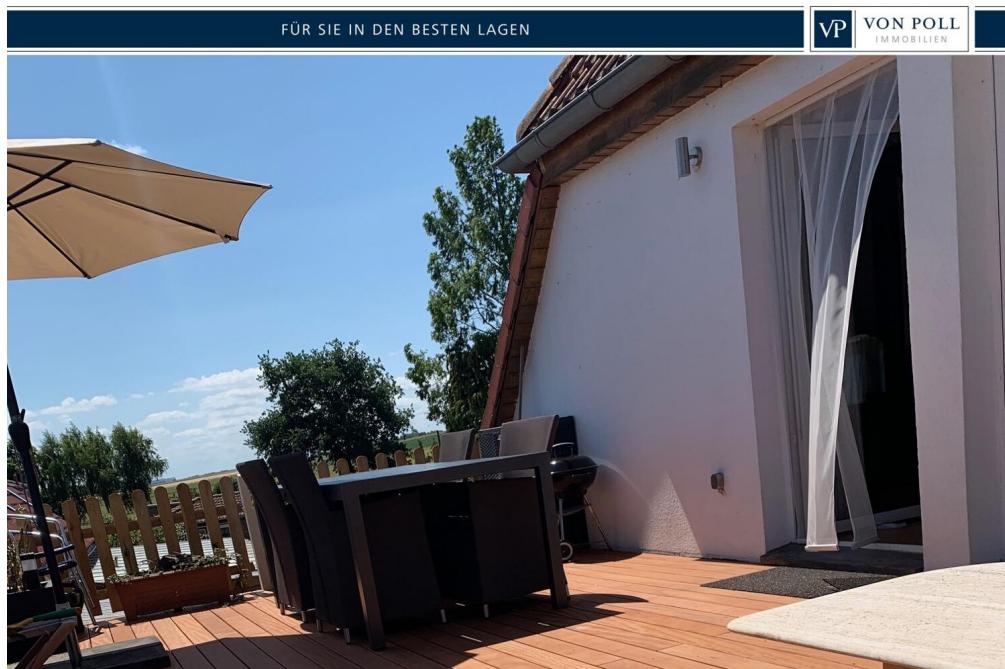
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



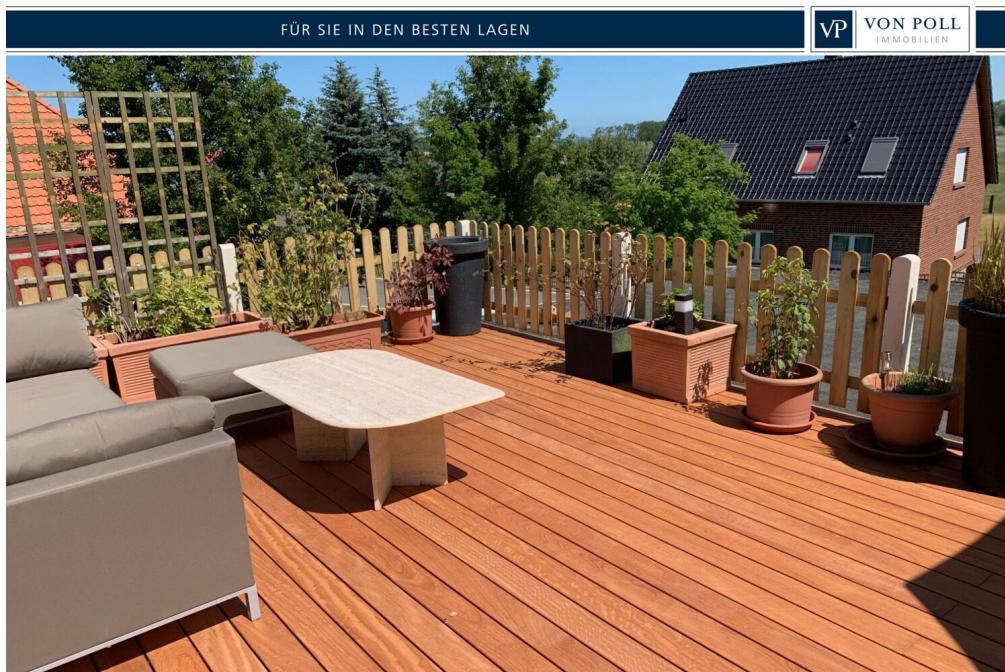
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



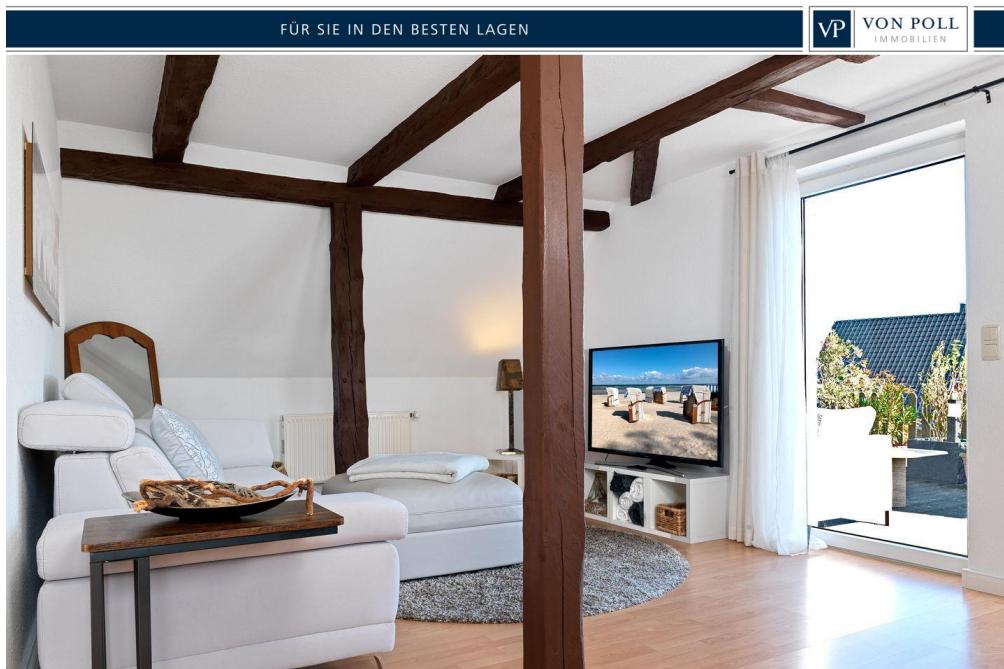
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



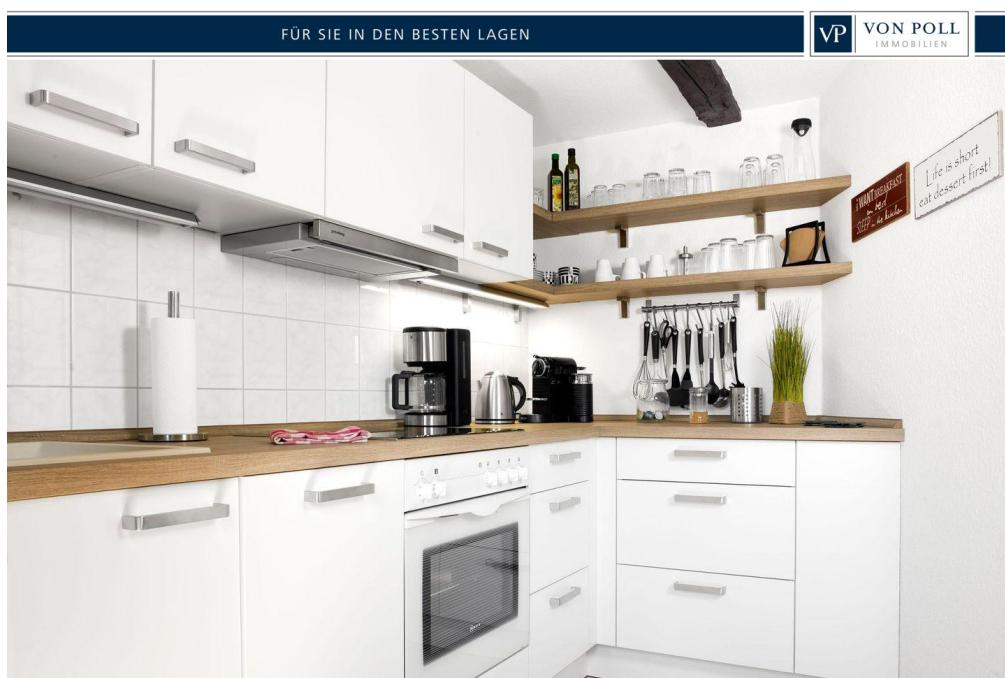
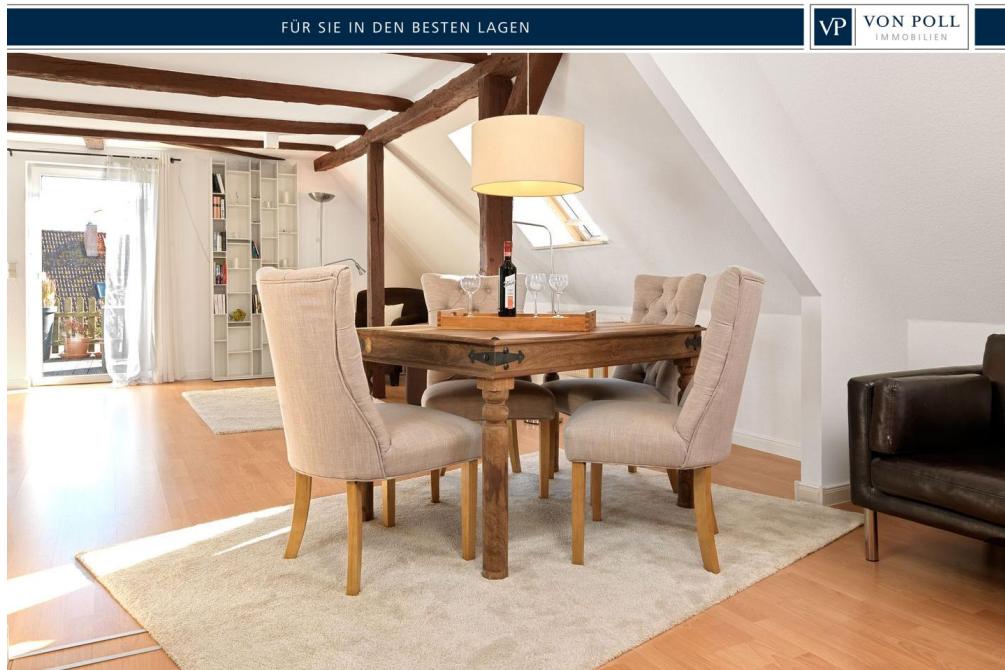
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



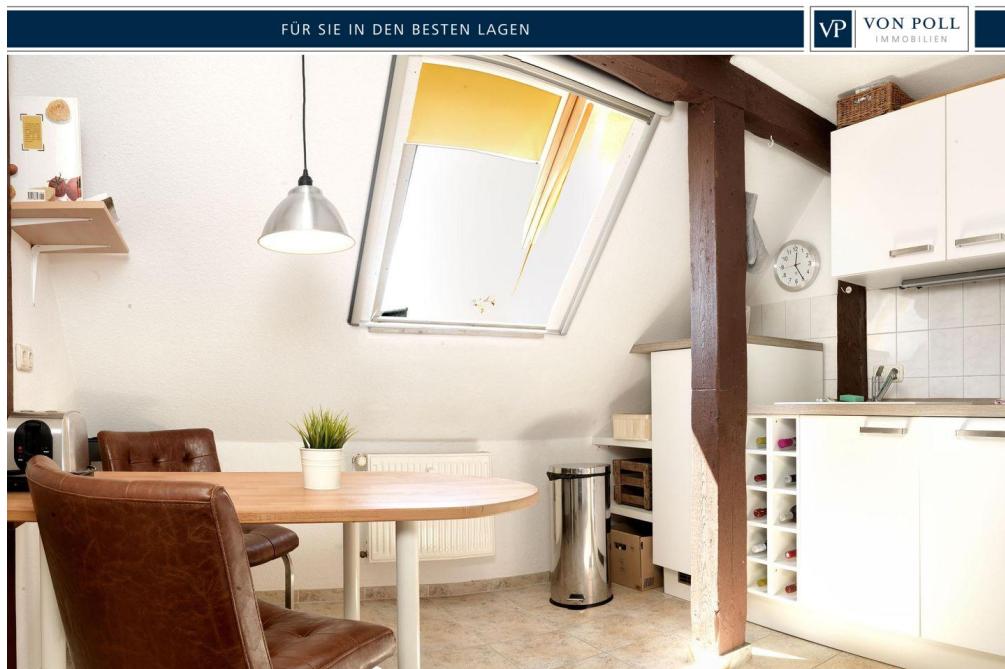
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



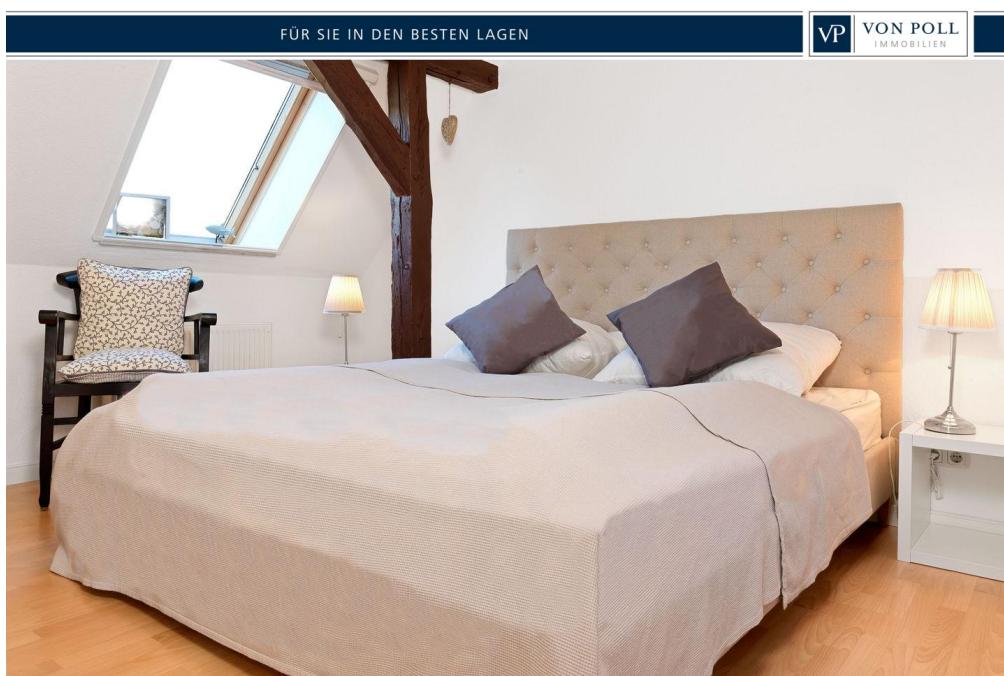
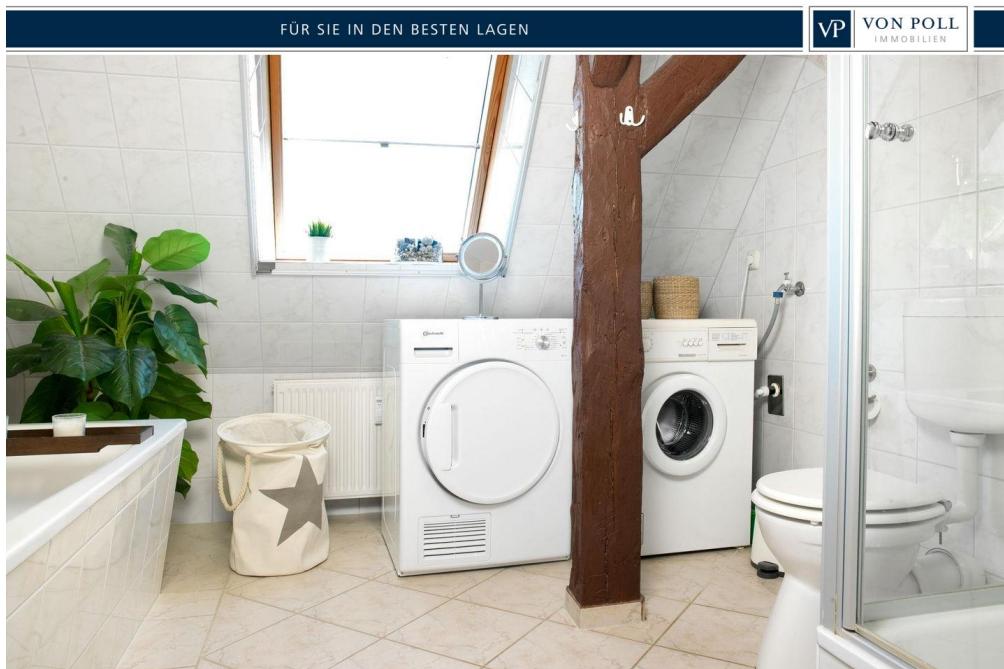
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



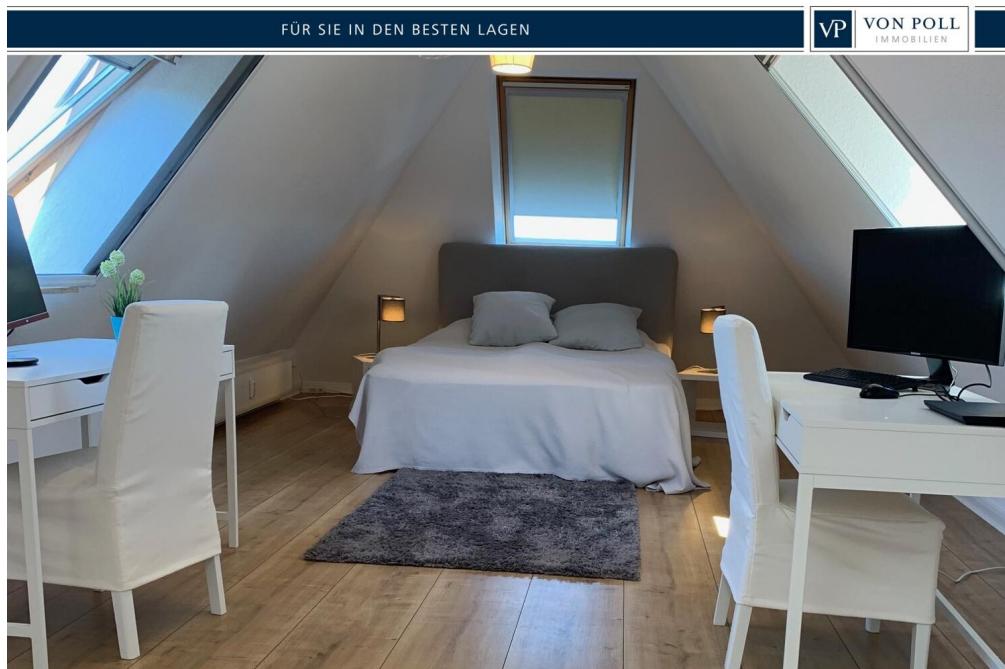
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



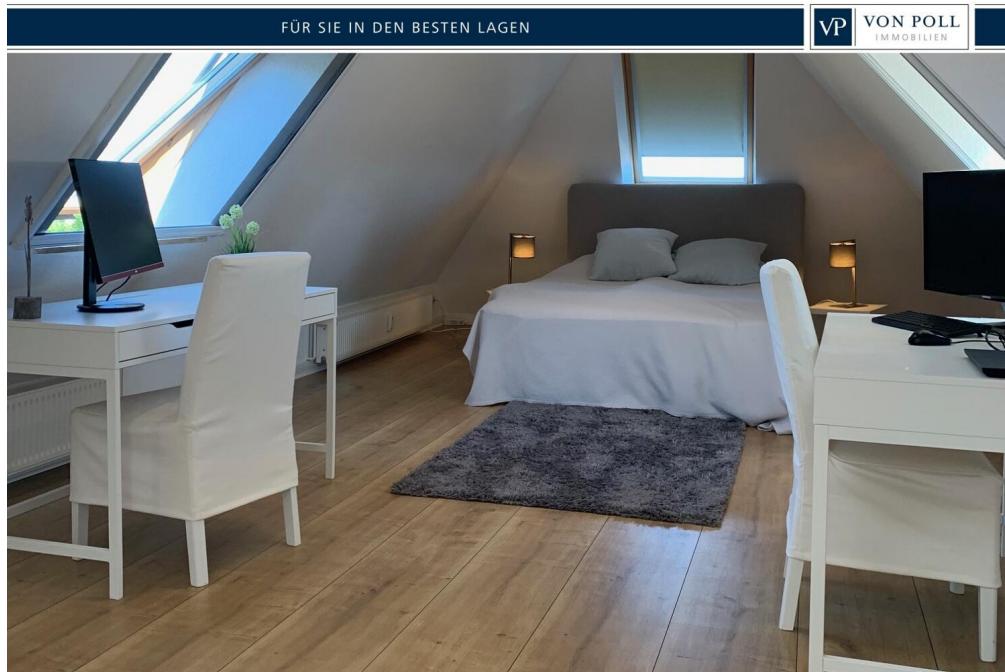
Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die gehobene Ausstattungsqualität sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich in einer begehrten Wohnlage und ist sowohl als Hauptwohnsitz als auch zur weiteren Nutzung als Ferienwohnung bestens geeignet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Gestaltung ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Wohnzimmer, Essbereich und Küche und schafft so ein harmonisches Gesamtbild. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Dachterrasse, die einen faszinierenden Ausblick auf die Ostsee bietet. Hier finden sich mehrere Sitzflächen sowie genügend Platz für individuelles Mobiliar, sodass sowohl Sonnenhungrige als auch gesellige Runden auf ihre Kosten kommen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über insgesamt drei Zimmer. Zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte und Rückzugsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und Dusche sowie zeitlose Fliesen und Sanitärobjecte. Die Einbauküche ist funktional konzipiert und bietet sämtliche Elektrogeräte, die das alltägliche Kochen erleichtern. Vielfältige Stauraumlösungen sorgen zudem für eine praktische Nutzung der Flächen. Die Wohnung zeichnet sich durch stilvolles Mobiliar, das im Kaufpreis inbegriffen ist, aus und ermöglicht einen schnellen Bezug ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Das Eigentum umfasst darüber hinaus zahlreiche Vorteile: Zum Angebot gehören ein privater Parkplatz, ein Gartengrundstück zur alleinigen Benutzung sowie ein separater Abstellraum im Erdgeschoss. Dieser ist bereits mit vier Fahrrädern und einem E-Moped (Vespa) ausgestattet. Diese bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder kleine Ausflüge in die Umgebung.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die weiterhin bestehende Nutzung als Ferienimmobilie gelenkt werden. Die Wohnung wurde bisher als Ferienwohnung vermietet und erzielte im Jahr 2025 durch die Vermietung Einnahmen von 10.230 € (netto). Dieses Potenzial könnte künftig vom Käufer weiter ausgeschöpft werden.

Es ist bei der Investition zu beachten, dass für eine zwingend notwendige Sanierungsmaßnahme im Gebäude eine Sondereinlage in Höhe von ca. 75.000 Euro an die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) für das Jahr 2026 einkalkuliert werden muss. Diese Maßnahme dient dem Erhalt der Immobilie.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und effiziente Energieversorgung gewährleistet. Hochwertige Bodenbeläge, gepflegte Wände und Türen sowie die durchdachte Ausstattung runden das Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur Komfort und Funktionalität, sondern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Gesamtkonzept dieser attraktiven Wohnung.

**Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk**

## Alles zum Standort

Die Insel Poel besticht als idyllische Küstengemeinde mit rund 2.500 Einwohnern durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine solide, auf ländliche Bedürfnisse ausgerichtete Infrastruktur. Die Nähe zur historischen Hansestadt Wismar gewährleistet eine verlässliche Anbindung an überregionale Verkehrswege und wirtschaftliche Zentren. Trotz des überschaubaren Wachstums bietet die Insel mit ihrer naturnahen Lage und dem wachsenden Tourismussektor eine stabile Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen mit einem klaren Nischencharakter.

Die Lage auf Insel Poel zeichnet sich durch eine ruhige und beständige Marktposition aus, die insbesondere für Anleger interessant ist, die Wert auf langfristige Stabilität und verlässliche Nachfrage legen. Die lokale Wirtschaft, geprägt von Landwirtschaft, Fischerei und einem florierenden Zweitwohnungsmarkt, schafft eine solide Grundlage ohne spekulative Überhitzungen. Somit präsentiert sich die Insel als ein sicherer Hafen für Kapitalanlagen mit einem Fokus auf nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien Vorwerk, die in nur zwei Minuten fußläufig erreichbar ist, sowie Malchow Dorf und Gollwitz. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und Rewe zur Verfügung. Gesundheitsdienstleistungen wie die Insel-Apotheke und ein Zahnarzt sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die solide Versorgungslage. Kulinarisch bietet die Insel mit Restaurants und Cafés wie der Poeler Perle und dem Inselhotel Poel ein angenehmes Ambiente für Bewohner und Gäste. Freizeitangebote, darunter Sportanlagen und Parks, ergänzen das attraktive Umfeld und fördern eine hohe Lebensqualität.

Für den Investor eröffnet Insel Poel somit eine seltene Gelegenheit: eine Immobilie in einem stabilen, naturnahen Umfeld mit verlässlicher Nachfrage und einer Infrastruktur, die sowohl Bewohner als auch Besucher schätzen. Die Kombination aus ruhiger Lage, solider Versorgung und wachsendem Tourismussektor macht diese Region zu einer wertbeständigen Investitionsadresse mit nachhaltigem Potenzial.

**Objektnummer: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

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: 26164001 - 23999 Insel Poel / Vorwerk**

## **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)