

Insel Poel / Timmendorf

## High-yield star on the Baltic Sea

*Property ID: 25164004*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 947.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 521 m<sup>2</sup>

Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## At a glance

Property ID	25164004	Purchase Price	947.500 EUR
Living Space	ca. 233 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 52 m <sup>2</sup>
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2001		
Type of parking	6 x Outdoor parking space		

Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	35.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.08.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL

IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL

IMMOBILIEN



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



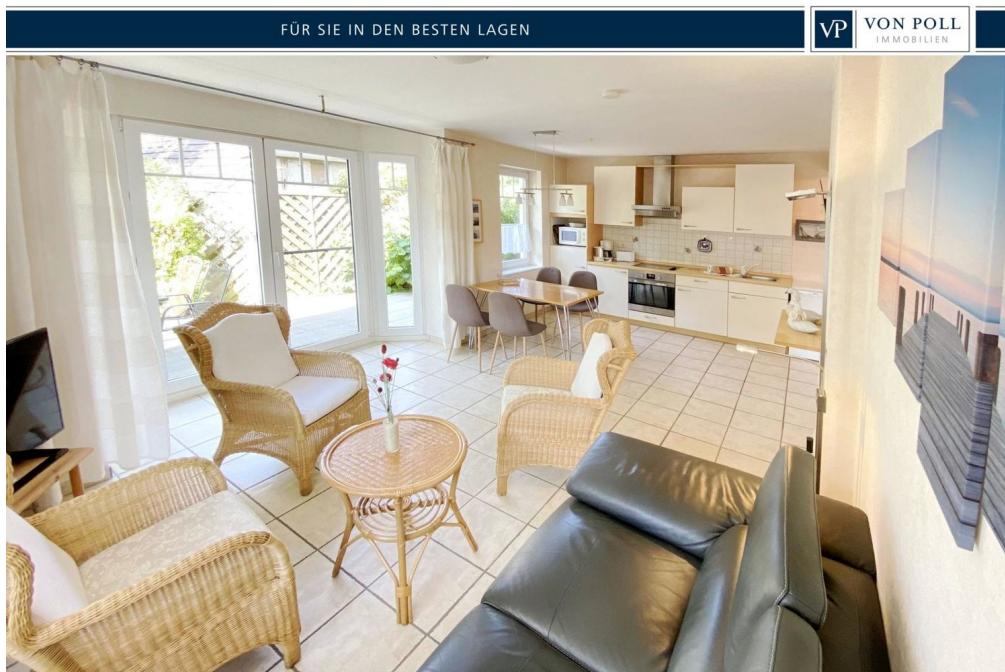
Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



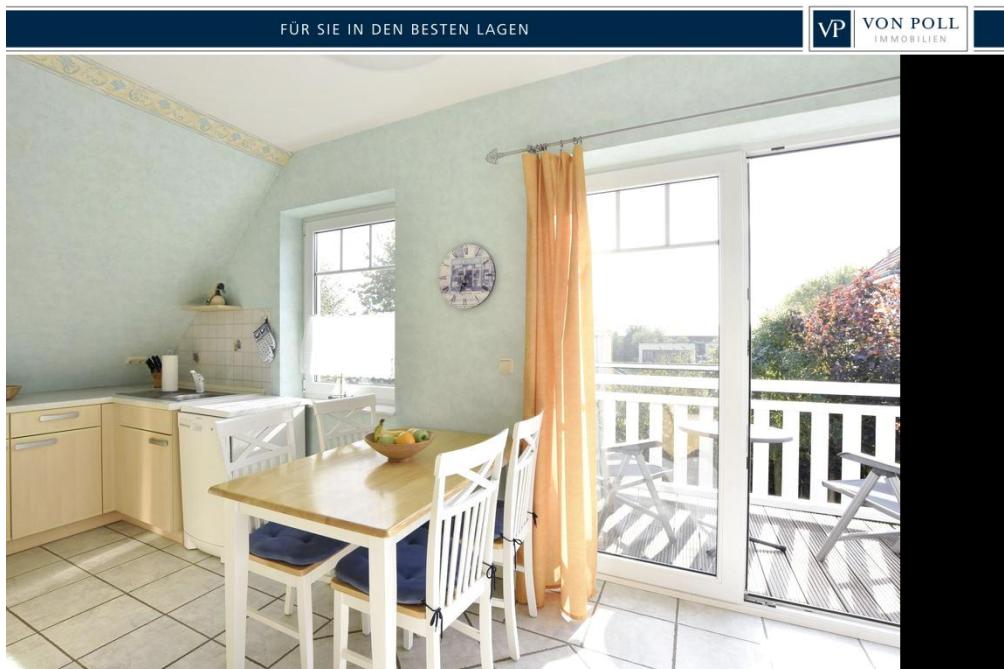
Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



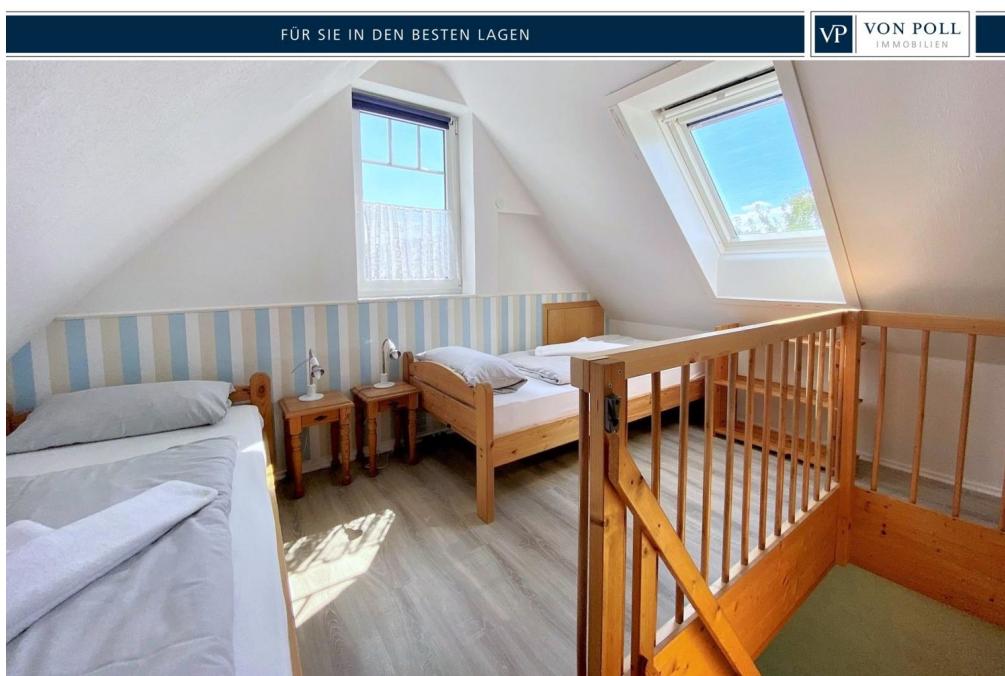
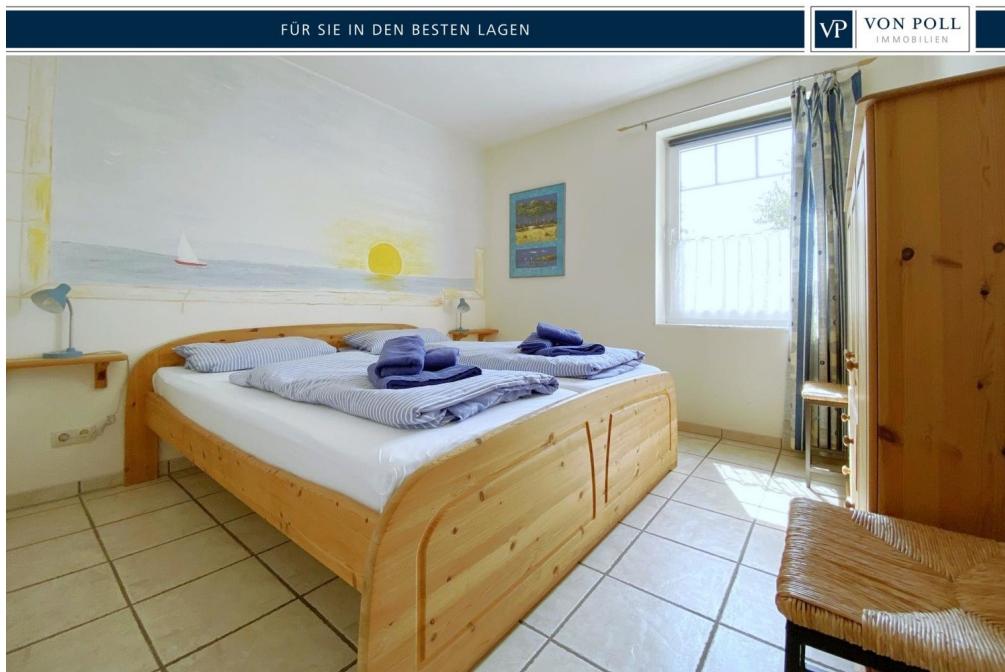
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL

IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

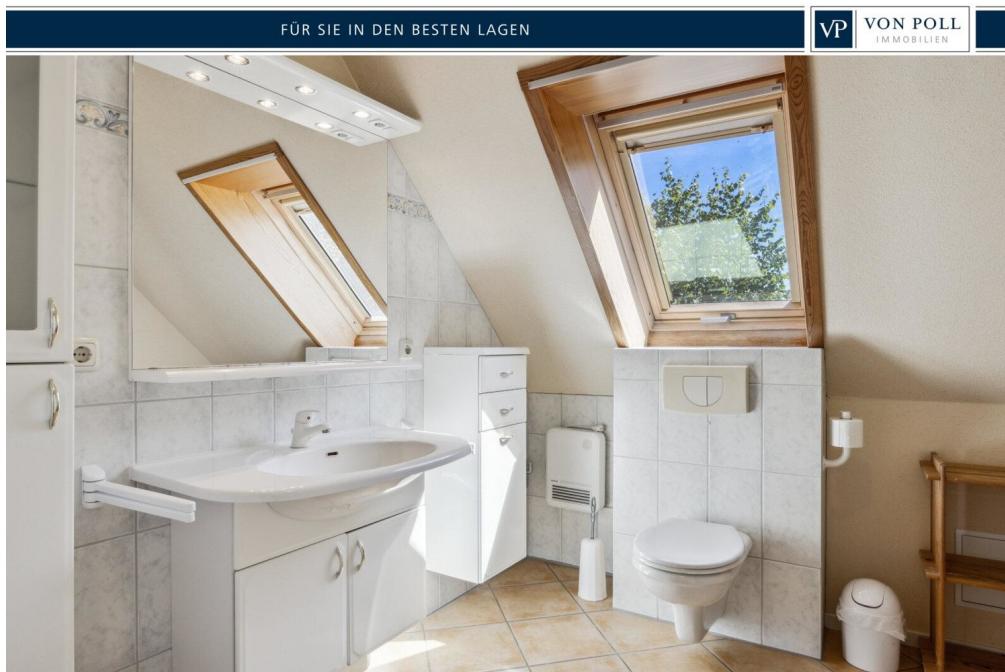
VP VON POLL

IMMOBILIEN



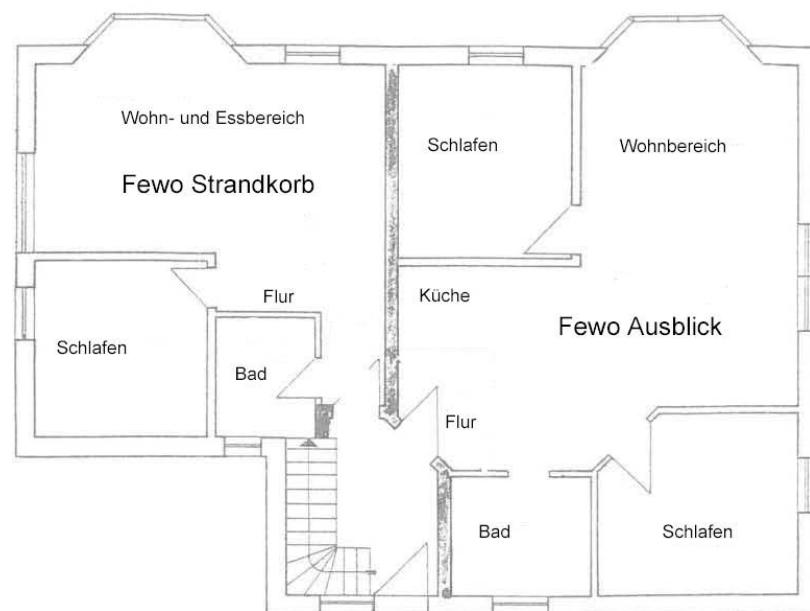
Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



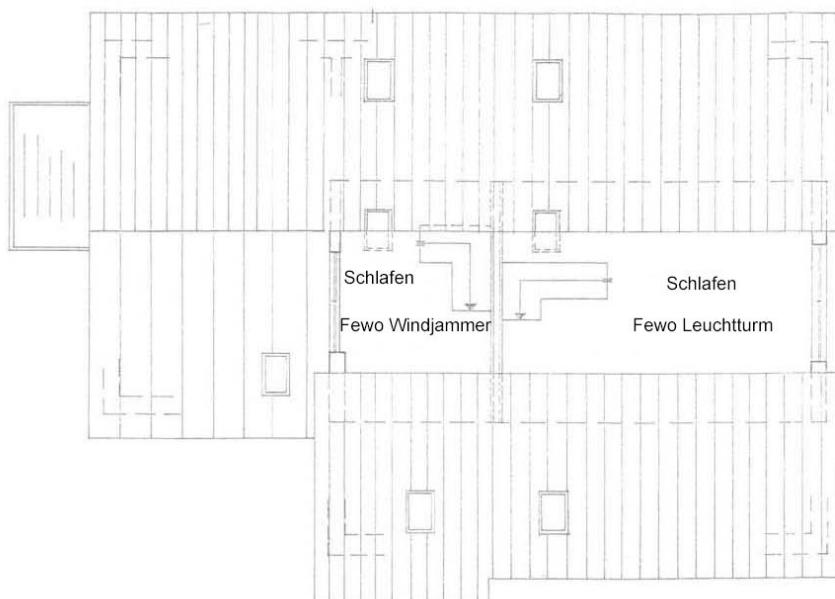
Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## The property



**Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## A first impression

The German Baltic coast, with its expansive sandy beaches, forests stretching right to the sea, dunes and lagoons, and offshore islands, is among the most beautiful natural landscapes in Germany. Welcome to your new investment opportunity by the sea. This holiday property, newly built in 2001, features four rentable apartments, six parking spaces, a full basement with a separate apartment, and a sauna with a relaxation area. Located approximately a 15-minute walk from the sandy beach, the property's location and amenities guarantee excellent occupancy rates. One of the apartments on the upper floor offers a beautiful view across the fields to the sea. The property is particularly popular with families who enjoy vacationing together, and the entire house is often booked. The property is currently being marketed by a holiday rental agency.

Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Details of amenities

Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich die Ferienwohnungen Strandkorb und Ausblick.

Die Ferienwohnung Strandkorb hat eine Größe von ca. 40m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Bad, ein Schlafzimmer und eine Terrasse. Sie ist zur Unterbringung von 2 Feriengästen geeignet.

Die Ferienwohnung Ausblick hat eine Wohnfläche von ca. 73m<sup>2</sup> und bietet Platz für 4 Feriengästen.

Hier gibt es einen Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Bad und eine Terrasse.

Im Obergeschoss und im Spitzboden befinden sich zwei weitere Ferienwohnungen.

Die Ferienwohnung Windjammer hat einen Wohn- und Essbereich, ein Bad, einen Balkon und 2 Schlafzimmer, eines davon im Spitzboden. In den ca. 42m<sup>2</sup> Wohnfläche finden 4 Feriengäste bequem Platz.

Die Ferienwohnung Leuchtturm hat eine Größe von ca. 68m<sup>2</sup>. Sie hat einen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, eine davon im Spitzboden, ein Bad und einen Balkon. Auch hier gibt es Platz für 4 Personen.

Im Keller des Hauses befindet sich der Wellnessbereich mit geräumiger Finnischer Sauna und eine kleine Einliegerwohnung.

**Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## All about the location

Timmendorf, ein malerisches Örtchen auf der beliebten Ostseeinsel Poel, ist der perfekte Ort für all jene, die Ruhe, Natur und maritime Lebensqualität suchen. Der charmante Küstenort besticht durch seinen einzigartigen Mix aus Naturerlebnis und traditionellem Ostsee-Flair.

Der Ortskern liegt nur wenige Minuten von der Ostseeküste entfernt und ist bekannt für seinen idyllischen Hafen. Hier finden sich urige Segelboote und einladende Restaurants mit fangfrischem Fisch – ein Paradies für Genießer und Liebhaber maritimer Atmosphäre. Ein Highlight ist der Leuchtturm Timmendorf, ein Wahrzeichen der Region, der sowohl Geschichte als auch einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee bietet.

Die Umgebung von Timmendorf ist geprägt von feinsandigen Stränden, saftigen Wiesen und einer sanft hügeligen Landschaft. Die ausgezeichnete Wasserqualität und die familienfreundlichen Bademöglichkeiten machen Timmendorf zu einem Anziehungspunkt für Urlauber und Einheimische gleichermaßen. Ob Wassersport, Spaziergänge entlang der Dünen oder entspannte Stunden am Strand – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Die gute Erreichbarkeit von Wismar und den umliegenden Küstenorten macht Timmendorf auch für Pendler und Geschäftsleute attraktiv. Die Insel Poel bietet eine perfekte Balance aus Abgeschiedenheit und Nähe zu urbanen Zentren. Die Ostseebahn A 20, welche auf direktem Wege nach Rostock oder Lübeck führt, kreuzt sich am Autobahnkreuz Wismar mit der A 14, welche Wismar mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet.

Timmendorf vereint maritimen Charme, erstklassige Naturerlebnisse und ein gemütliches Lebensgefühl – ein Ort, der wie geschaffen ist für eine renditestarke Ferienimmobilie.

Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 35.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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