

Warin

# Unique opportunity - Corner bungalow by the lake in Warin

*Property ID: 25164013*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.002 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25164013 - 19417 Warin

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

Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## At a glance

Property ID	25164013	Purchase Price	455.000 EUR
Living Space	ca. 115 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2008	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	105.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008



Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## A first impression

Welcome to a rare opportunity: This well-maintained bungalow with lake access offers you the chance to acquire a retirement home or a second residence in a privileged location. The house boasts unobstructed lake views and a direct connection to nature, while the generous layout ensures comfortable and accessible living. The approximately 115 m<sup>2</sup> of living space is distributed across three well-proportioned rooms, including two quiet bedrooms and a stylish bathroom. The light-filled living and dining area is the heart of the house and impresses with its open-plan architecture, offering plenty of space. Large windows create a seamless transition to the spacious terrace, providing breathtaking views of the sparkling water and the surrounding landscape at any time. Easily accessible from the living area, the terrace invites you to enjoy the morning sun while having breakfast or to relax and unwind in the evening. The well-equipped kitchen blends harmoniously into the living area, offering all necessary connections and ample counter space. Ample storage space and modern appliances make cooking a pleasant experience. The bathroom impresses with its well-designed layout and modern fixtures. A walk-in shower and tasteful sanitary ware underscore the contemporary character of the property. A practical utility room and additional storage space provide plenty of room for everyday needs. The entire house is in excellent condition and was completed in 2008. Efficient central heating ensures comfortable temperatures year-round. The plot of approximately 1002 m<sup>2</sup> offers numerous possibilities for individual landscaping. Mature trees and a meticulously landscaped garden guarantee privacy and a verdant setting. From almost every point in the garden, you can enjoy the breathtaking view of the lake – a clear highlight of this property. The exclusive features of this detached house make it a unique opportunity for those seeking a retreat with a connection to nature. Whether as a retirement home or a second residence, here comfort is combined with a unique waterfront location. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Experience the unique atmosphere of this corner bungalow with lake access for yourself – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## All about the location

Warin ist eine charmante Kleinstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns, idyllisch eingebettet zwischen Wäldern und Seen. Besonders der Große Wariner See und der Glammsee die direkt an den Ort grenzen, verleihen der Region ihren besonderen Reiz und machen Warin zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die reizvolle Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung – ob Wassersport, Wandern oder Radfahren – hier genießen Sie Lebensqualität pur.

Trotz der naturnahen Lage ist Warin hervorragend angebunden: Die Hansestadt Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin sind in rund 30 Autominuten erreichbar und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie Anschluss an Fernverkehr und Autobahnen. Auch die Ostseeküste ist nur einen Katzensprung entfernt.

Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten. Das harmonische Miteinander aus Natur, Infrastruktur und Gemeinschaft macht Warin zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und alle, die ein Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.



Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25164013 - 19417 Warin

## 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)