

Insel Poel / Timmendorf

## Estrella de alto rendimiento en el mar Báltico

Número de propiedad: 25164004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 947.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 521 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25164004	Precio de compra	947.500 EUR
Superficie habitable	ca. 233 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	12	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	6	Método de construcción	Sólido
Baños	5	Espacio utilizable	ca. 52 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2001	Características	Terraza, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior		

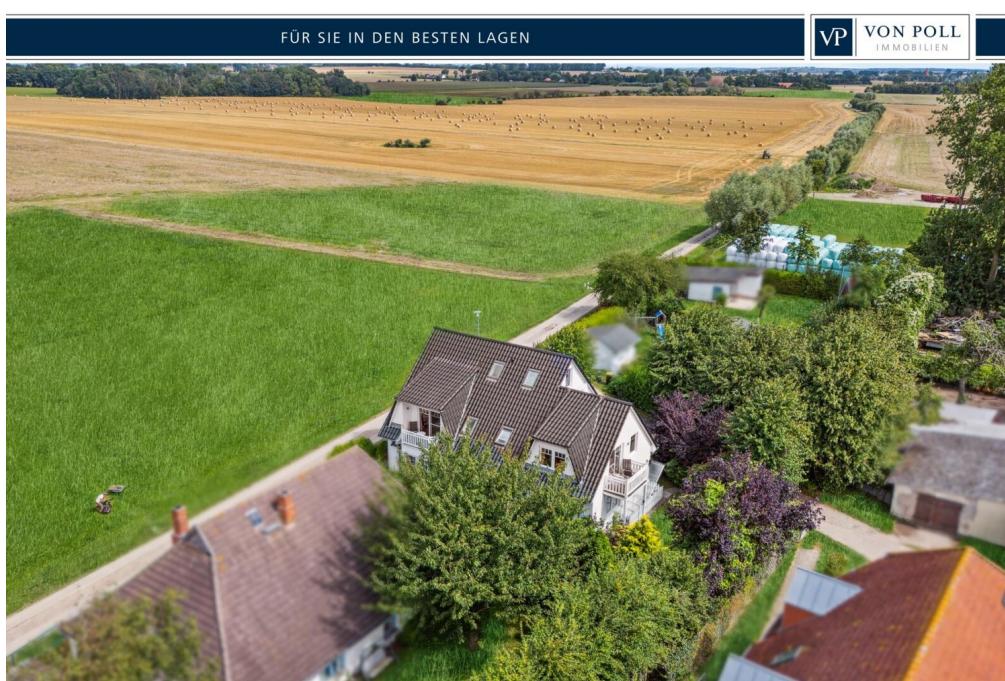
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	35.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.08.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



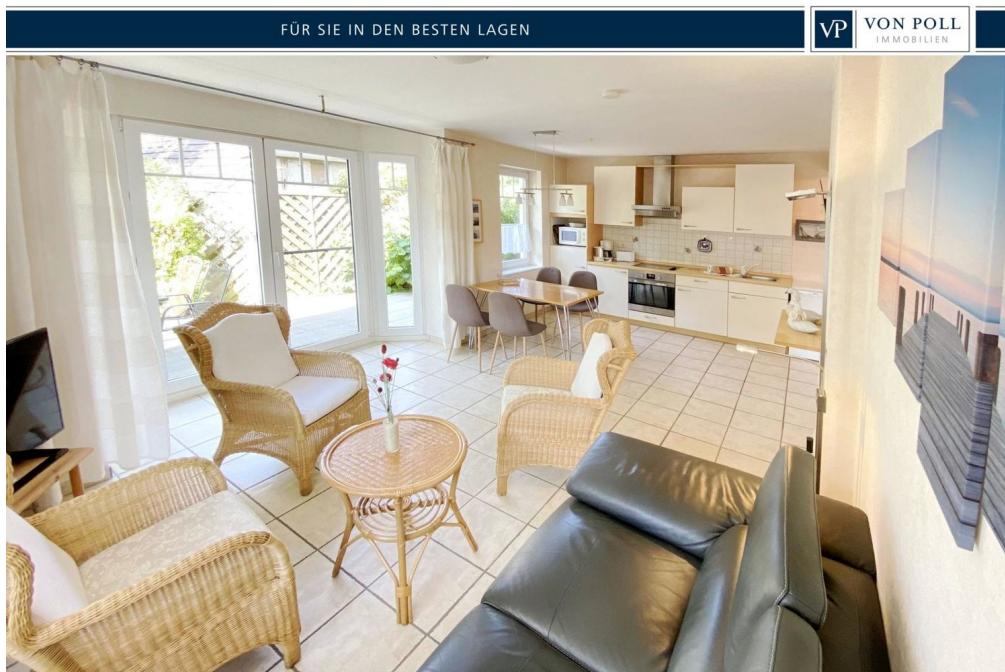
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



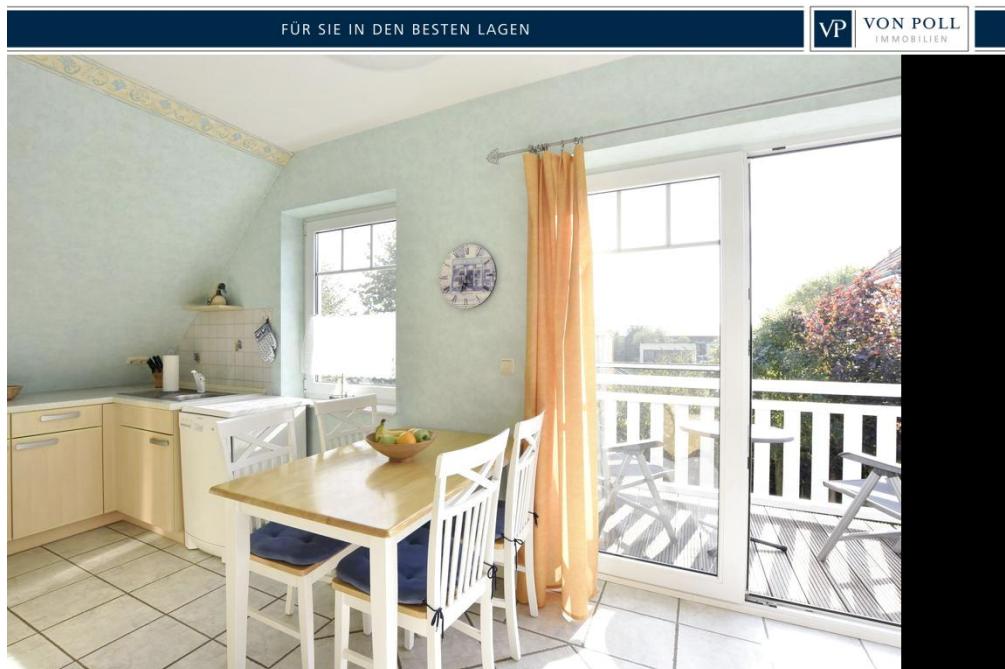
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL

IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

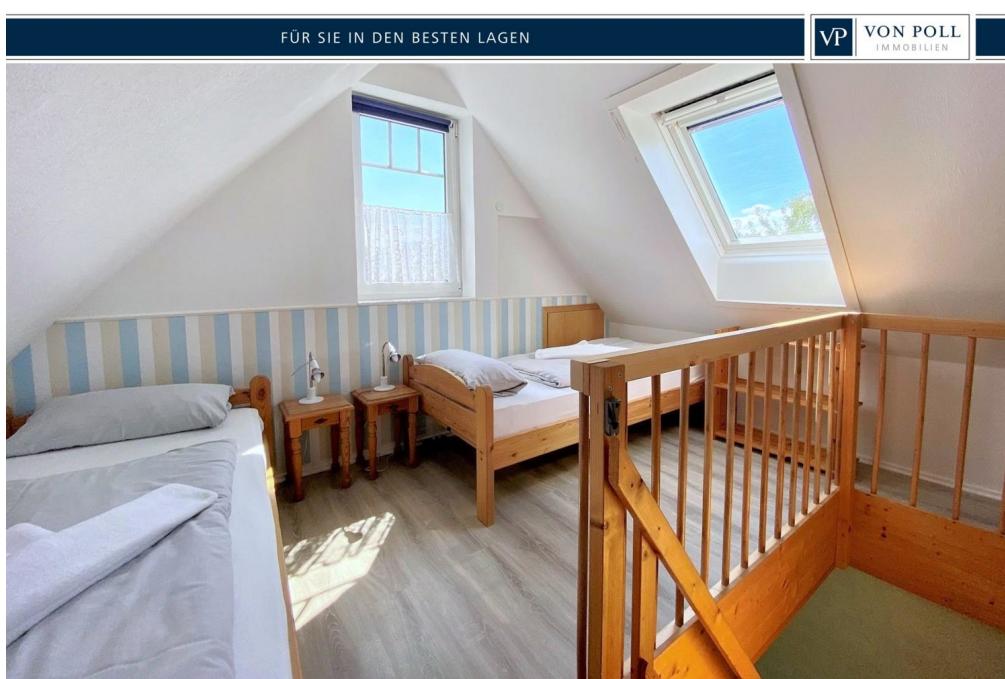
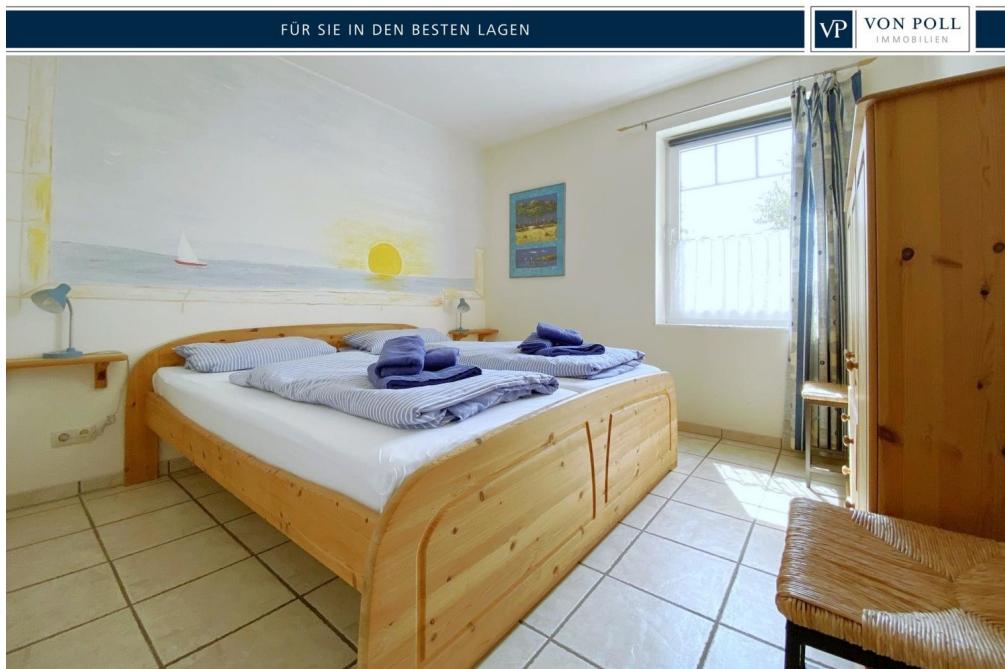
VP VON POLL

IMMOBILIEN



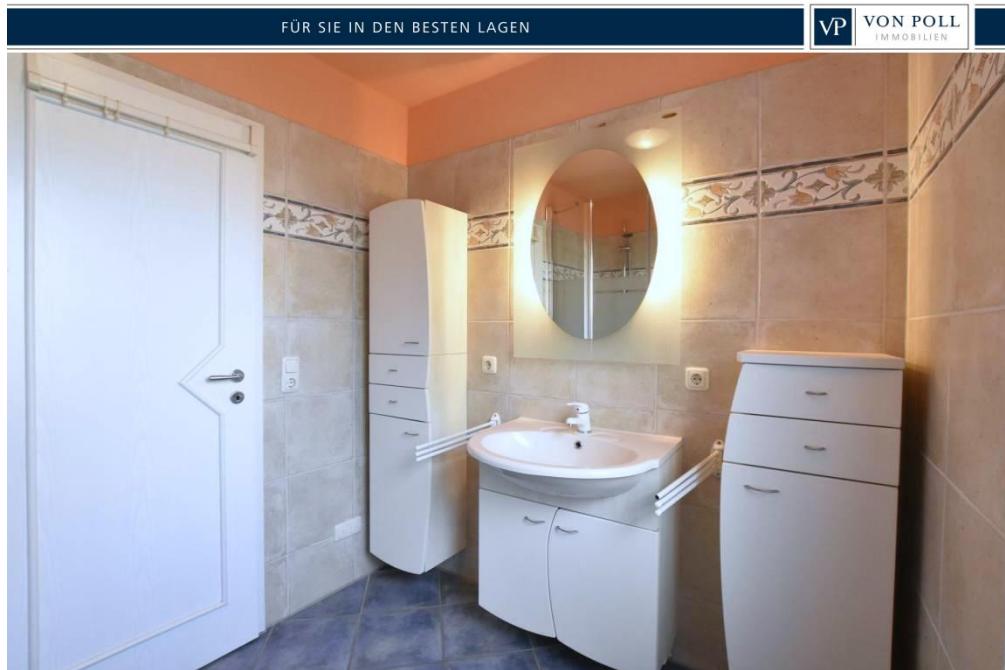
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



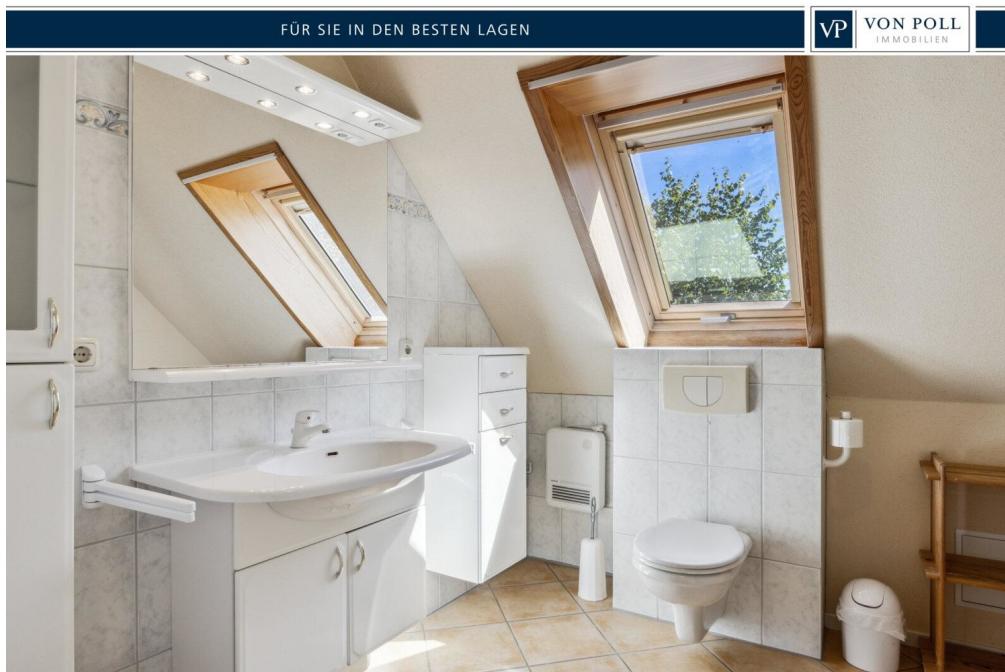
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



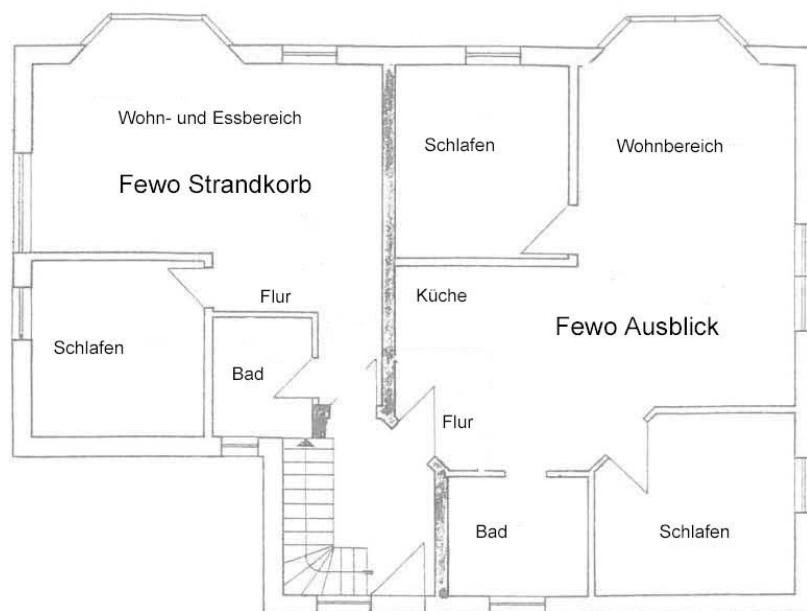
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



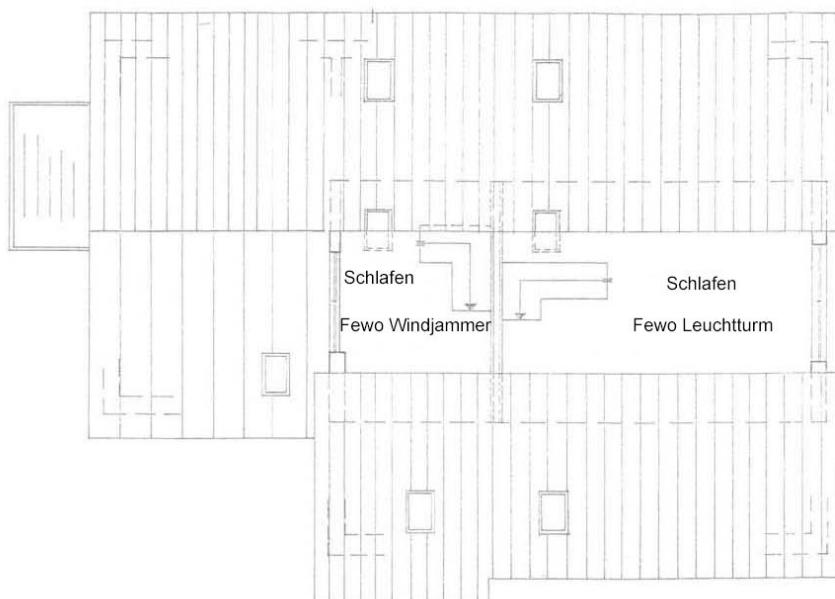
Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Una primera impresión

La costa báltica alemana, con sus extensas playas de arena, bosques que se extienden hasta el mar, dunas, lagunas e islas costeras, se encuentra entre los paisajes naturales más bellos de Alemania. Bienvenido a su nueva oportunidad de inversión junto al mar. Esta propiedad vacacional, construida en 2001, cuenta con cuatro apartamentos en alquiler, seis plazas de aparcamiento, un sótano completo con un apartamento independiente y una sauna con zona de relax. Ubicada a unos 15 minutos a pie de la playa, la ubicación y las comodidades de la propiedad garantizan una excelente ocupación. Uno de los apartamentos de la planta superior ofrece una hermosa vista de los campos y el mar. La propiedad es especialmente popular entre familias que disfrutan de vacaciones juntas, y la casa completa suele estar reservada. La propiedad está actualmente en venta a través de una agencia de alquiler vacacional.

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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