

Warin

# Oportunidad única - Bungalow de esquina junto al lago en Warin

*Número de propiedad: 25164013*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 •**  
**SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin**

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

Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## De un vistazo

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25164013                                                 |
| Superficie habitable | ca. 115 m²                                               |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                                      |
| Habitaciones         | 3                                                        |
| Dormitorios          | 2                                                        |
| Baños                | 1                                                        |
| Año de construcción  | 2008                                                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 420.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 27.11.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 105.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2008                   |

Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## 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: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## 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: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



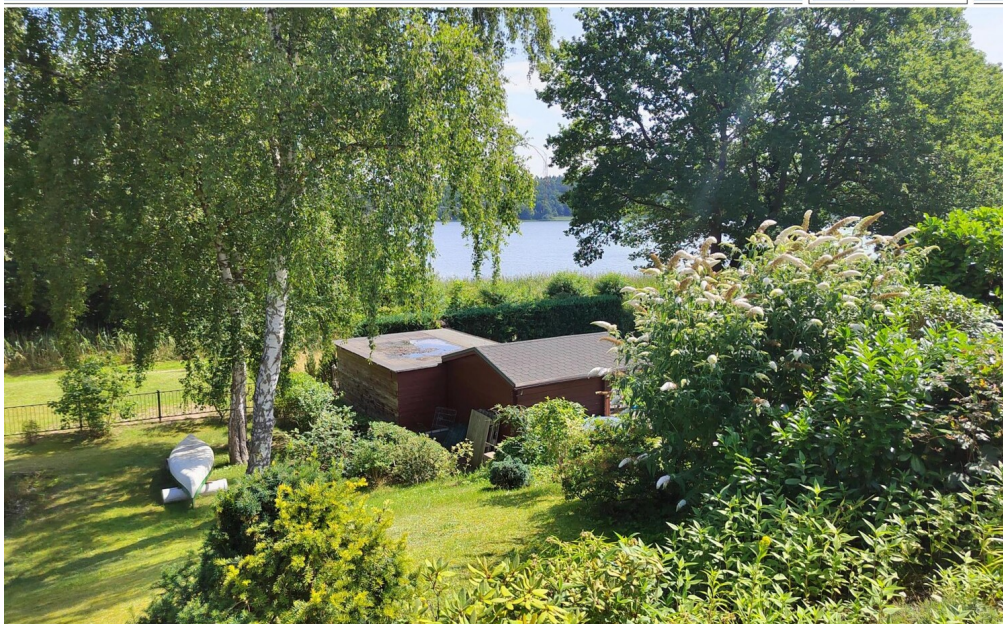
Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin

## Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única: Este bungalow en perfecto estado con acceso al lago le ofrece la posibilidad de adquirir una casa de retiro o una segunda residencia en una ubicación privilegiada. La casa presume de vistas despejadas al lago y una conexión directa con la naturaleza, mientras que su amplia distribución garantiza una vida cómoda y accesible. Los aproximadamente 115 m<sup>2</sup> de espacio habitable se distribuyen en tres habitaciones bien proporcionadas, incluyendo dos tranquilos dormitorios y un elegante baño. El luminoso salón-comedor es el corazón de la casa e impresiona por su arquitectura de planta abierta, ofreciendo un amplio espacio. Los grandes ventanales crean una transición fluida hacia la espaciosa terraza, ofreciendo impresionantes vistas del agua cristalina y el paisaje circundante en cualquier momento. Fácilmente accesible desde el salón, la terraza le invita a disfrutar del sol de la mañana mientras desayuna o a relajarse y desconectar por la noche. La cocina, bien equipada, se integra armoniosamente con el salón, ofreciendo todas las conexiones necesarias y un amplio espacio de encimera. El amplio espacio de almacenamiento y los modernos electrodomésticos hacen que cocinar sea una experiencia agradable. El baño impresiona por su distribución bien diseñada y sus modernos accesorios. Una ducha a ras de suelo y unos sanitarios de buen gusto realzan el carácter contemporáneo de la propiedad. Un práctico lavadero y espacio de almacenamiento adicional ofrecen amplio espacio para las necesidades diarias. Toda la casa se encuentra en excelentes condiciones y se terminó de construir en 2008. La eficiente calefacción central garantiza temperaturas agradables durante todo el año. La parcela de aproximadamente 1002 m<sup>2</sup> ofrece numerosas posibilidades de diseño paisajístico personalizado. Árboles maduros y un jardín cuidadosamente cuidado garantizan privacidad y un entorno verde. Desde casi cualquier punto del jardín se puede disfrutar de la impresionante vista al lago, un punto destacado de esta propiedad. Las exclusivas características de esta casa unifamiliar la convierten en una oportunidad única para quienes buscan un refugio en contacto con la naturaleza. Ya sea como residencia de ancianos o como segunda residencia, aquí se combina la comodidad con una ubicación privilegiada frente al mar. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Experimente el ambiente único de este bungalow esquinero con acceso al lago; esperamos su visita.

**Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25164013 - 19417 Warin**

## 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)**