

Insel Poel / Timmendorf

# Étoile à haut rendement sur la mer Baltique

CODE DU BIEN: 25164004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 947.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 521 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25164004          |
| Surface habitable      | ca. 233 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 12                |
| Chambres à coucher     | 6                 |
| Salles de bains        | 5                 |
| Année de construction  | 2001              |
| Place de stationnement | 6 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 947.500 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 52 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon      |

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 35.60 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2001                      |

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



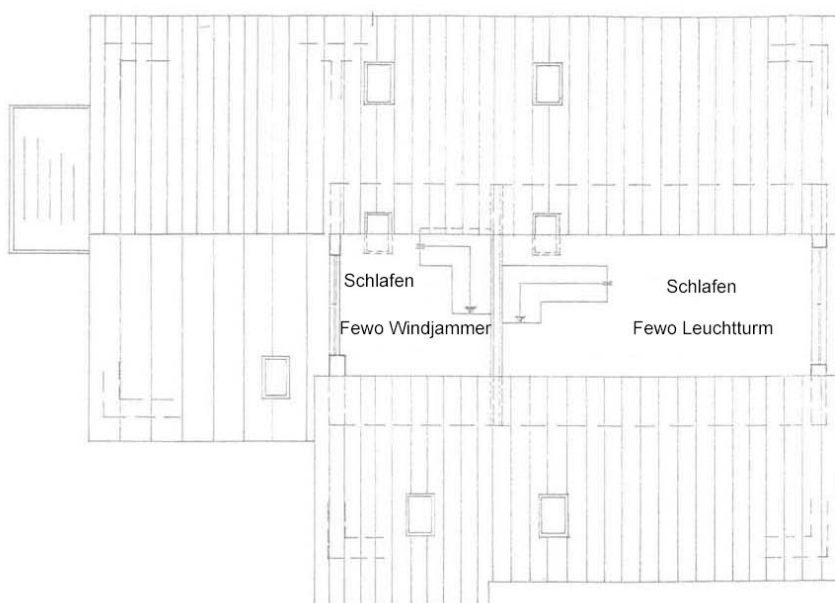
CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Une première impression

La côte baltique allemande, avec ses vastes plages de sable fin, ses forêts descendant jusqu'à la mer, ses dunes et lagunes, et ses îles au large, compte parmi les plus beaux paysages naturels d'Allemagne. Bienvenue dans cette nouvelle opportunité d'investissement en bord de mer. Cette maison de vacances, construite en 2001, comprend quatre appartements à louer, six places de parking, un sous-sol complet avec un appartement indépendant et un sauna avec espace détente. Située à environ 15 minutes à pied de la plage, son emplacement et ses prestations garantissent un excellent taux d'occupation. L'un des appartements à l'étage offre une vue imprenable sur la mer et les champs. La maison est particulièrement appréciée des familles qui aiment passer leurs vacances ensemble, et elle est souvent louée en entier. La propriété est actuellement commercialisée par une agence de location de vacances.

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Tout sur l'emplacement

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 Ostseeautobahn 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.

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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