

Warin

Opportunité unique - Bungalow d'angle au bord du lac à Warin

CODE DU BIEN: 25164013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.002 m²

CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

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

CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25164013
Surface habitable	ca. 115 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	105.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



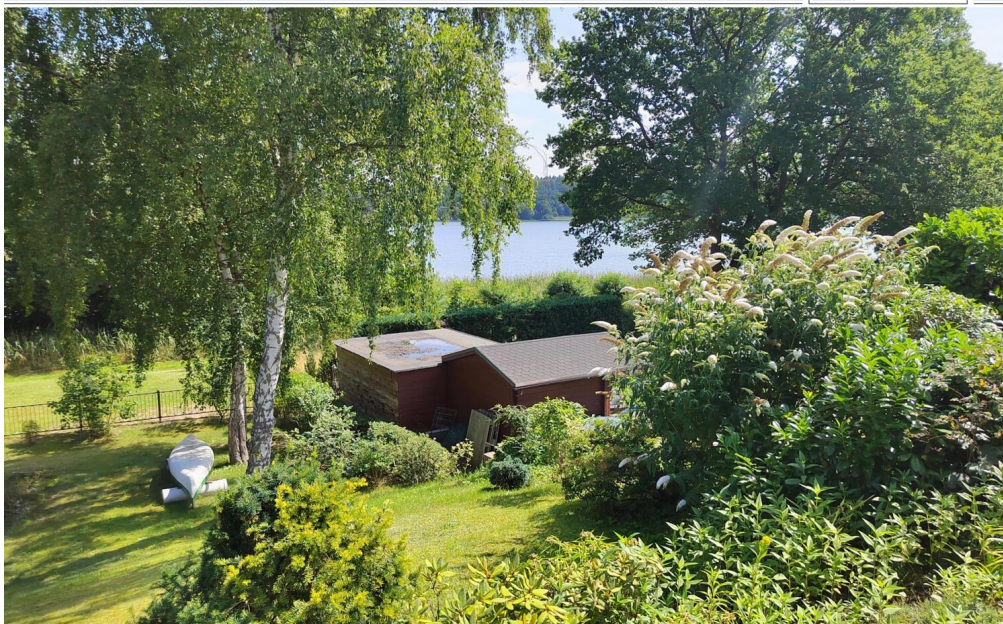
CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité rare : ce bungalow bien entretenu avec accès au lac vous offre la possibilité d'acquérir une résidence secondaire ou une maison de retraite dans un cadre privilégié. La maison bénéficie d'une vue imprenable sur le lac et d'un lien direct avec la nature, tandis que son agencement généreux garantit un confort de vie optimal. Les quelque 115 m² habitables sont répartis sur trois pièces aux proportions harmonieuses, dont deux chambres paisibles et une salle de bains élégante. Le séjour/salle à manger, baigné de lumière, est le cœur de la maison et séduit par son architecture ouverte offrant un espace généreux. De larges baies vitrées créent une transition fluide vers la spacieuse terrasse, offrant à tout moment une vue imprenable sur le lac scintillant et le paysage environnant. Facilement accessible depuis le séjour, la terrasse invite à profiter du soleil matinal pour le petit-déjeuner ou à se détendre en soirée. La cuisine bien équipée s'intègre harmonieusement au séjour et offre toutes les connexions nécessaires ainsi qu'un vaste plan de travail. De nombreux rangements et des appareils électroménagers modernes rendent la préparation des repas agréable. La salle de bains séduit par son agencement bien pensé et ses équipements modernes. Une douche à l'italienne et des sanitaires de bon goût soulignent le caractère contemporain de la propriété. Une buanderie pratique et des espaces de rangement supplémentaires offrent un espace généreux pour les besoins du quotidien. La maison, en excellent état, a été achevée en 2008. Un chauffage central performant assure un confort thermique optimal toute l'année. Le terrain d'environ 1002 m² offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager personnalisé. Des arbres matures et un jardin paysager soigné garantissent intimité et un cadre verdoyant. De presque tous les points du jardin, vous profiterez d'une vue imprenable sur le lac, un atout majeur de cette propriété. Les caractéristiques exclusives de cette maison individuelle en font une opportunité unique pour ceux qui recherchent un havre de paix au contact de la nature. Que ce soit comme résidence principale ou secondaire, elle allie confort et situation exceptionnelle au bord de l'eau. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Venez découvrir par vous-même l'atmosphère unique de ce bungalow d'angle avec accès au lac – nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25164013 - 19417 Warin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25164013 - 19417 Warin

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

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

www.von-poll.com