

Wismar

# Opportunité d'investissement au centre-ville de Wismar

CODE DU BIEN: 25164014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 75.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar

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

**CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25164014
Surface habitable	ca. 38 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1873

Prix d'achat	75.100 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	128.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1873

CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



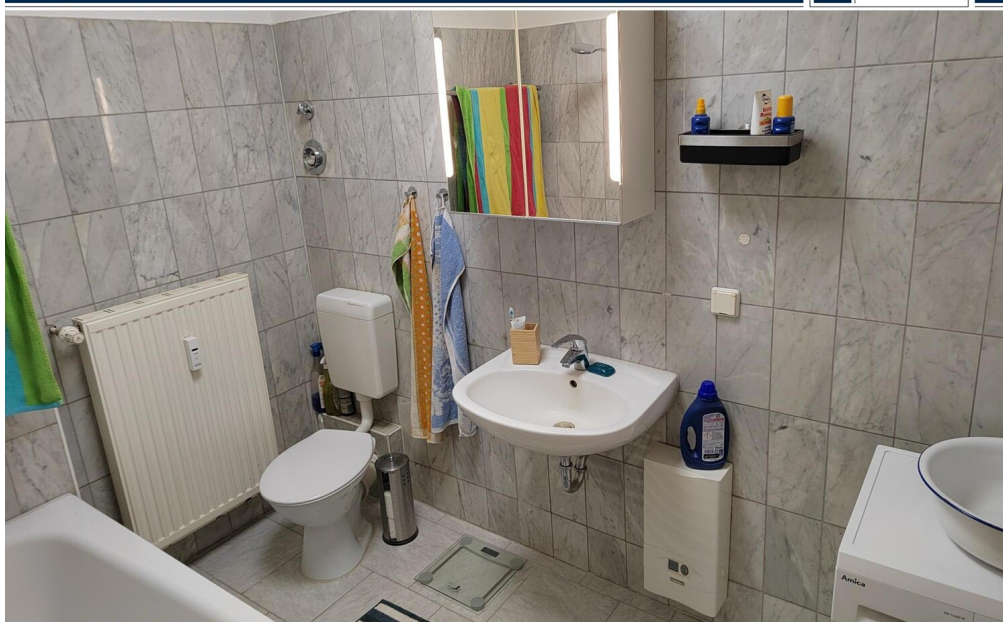
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



**CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar**

## Une première impression

Ce charmant appartement se situe dans un immeuble collectif bien entretenu datant de 1873 et rénové en 2019. La rénovation s'est principalement concentrée sur le système de chauffage, permettant l'installation d'un chauffage central moderne qui garantit un confort optimal. L'appartement offre environ 38 mètres carrés de surface habitable, répartis sur deux pièces aux proportions harmonieuses. Grâce à un agencement intelligent, l'espace est optimisé, offrant ainsi un cadre de vie confortable aussi bien pour une personne seule que pour un couple. La pièce de vie centrale constitue le cœur de l'appartement. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. On y trouve suffisamment d'espace pour un coin salon confortable et un coin repas qui s'intègrent harmonieusement à l'espace. La cuisine attenante, au design fonctionnel, s'intègre parfaitement à l'ensemble et, grâce à sa taille compacte, offre tous les branchements nécessaires pour les appareils électroménagers modernes. La chambre est de bonne taille et offre suffisamment d'espace pour un lit et une armoire. Ici aussi, les fenêtres contribuent à une atmosphère agréable. De plus, une salle de bain intérieure avec douche, lavabo et toilettes, équipée d'installations modernes, complète l'appartement. Les espaces de vie modulables offrent un atout supplémentaire : ils sont parfaits pour se détendre après une journée bien remplie et constituent un pied-à-terre confortable pour explorer la ville. Parmi les autres atouts, citons un revêtement de sol facile d'entretien et des branchements pratiques pour lave-linge et sèche-linge. La structure solide du bâtiment, complétée par un entretien régulier, garantit l'excellent état de l'ensemble. La modernisation de 2019 améliore encore le confort de vie et contribue à l'efficacité énergétique du bien. L'emplacement bénéficie d'un accès facile aux commerces de proximité, aux transports en commun et à une variété d'activités de loisirs dans les environs. L'infrastructure est excellente, permettant un accès rapide au centre-ville et aux espaces verts. L'appartement est actuellement loué et génère un loyer annuel net de 3 360 €. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in der Hansestadt Wismar, einem der charmantesten Orte an der Ostseeküste! Die Stadt vereint beeindruckendes historisches Erbe mit einem modernen Lebensstil, der Jung und Alt gleichermaßen anspricht. Gelegen in Mecklenburg-Vorpommern, bezaubert Wismar durch ihre Lage an der Küste sowie mit ihrer zum UNESCO-Welterbe gehörenden Altstadt, die mit prächtigen Giebelhäusern und historischen Bauwerken wie der St.-Georgen-Kirche und dem Alten Hafen begeistert.

Wismar zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus. Die malerische Innenstadt bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, während die Ostsee in unmittelbarer Nähe ideale Freizeitmöglichkeiten bietet – von Segeln und Radfahren bis hin zu entspannten Spaziergängen an der Küste. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, und auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, ob für Pendler oder für einen Wochenendausflug nach Lübeck oder Rostock.

Diese Stadt ist mehr als nur ein Wohnort; sie ist ein Ort zum Leben und Wohlfühlen. Wer das besondere Flair der Hansestadt erleben und die Verbindung von Tradition und Moderne genießen möchte, findet in Wismar den idealen Lebensmittelpunkt.



**CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.12.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1873.  
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.

**CODE DU BIEN: 25164014 - 23966 Wismar**

## 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)