

Malchin

# Schürfen Sie diesen Rohdiamant

*CODE DU BIEN: 25472011*



PRIX D'ACHAT: 65.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

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

CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## En un coup d'œil

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN             | 25472011                |
| Surface habitable        | ca. 54,6 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 2                       |
| Pièces                   | 3                       |
| Chambres à<br>coucher    | 2                       |
| Salles de bains          | 1                       |
| Année de<br>construction | 1972                    |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 65.000 EUR                                                                            |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| État de la propriété            | A rénover                                                                             |

CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.12.2027 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 167.23 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                                        |

CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## Une première impression

Willkommen zu einer attraktiven Eigentumswohnung, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre zentrale Lage und ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Dieses Angebot eignet sich sowohl als neues Zuhause aber auch als nachhaltige Anlage oder Investment für die Neuvermietung.

Die Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 54,6 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Durch die solide Bauweise und die kontinuierliche Instandhaltung spiegelt sich ein angenehmes Wohnambiente wider, das langfristigen Wohnkomfort verspricht.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Flur, von dem alle weiteren Räume direkt zugänglich sind. Der großzügig geschnittene Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als zentraler Treffpunkt, gemütliche Sitzecke oder offenes Homeoffice. Dank der klaren Raumstruktur lässt sich der Wohnraum leicht individuell einrichten.

Angrenzend an das Bad liegt die praktische Küche, die ausreichend Platz für moderne Einbaugeräte und einen Essbereich bietet. Zwei ruhige Schlafzimmer ermöglichen komfortable Rückzugsmöglichkeiten für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Darüber hinaus stehen Ihnen Abstellmöglichkeiten in Form eines separaten Kellerabteils zur Verfügung, sodass Stauraum für persönliche Gegenstände gegeben ist.

Die Wohnung eignet sich ideal als Wohnsitz für Eigennutzer, überzeugt aber ebenso als Investment mit stabiler Wertentwicklung. Die Nachfrage nach kompakten 3-Zimmer-Wohnungen in dieser Lage ist weiterhin hoch – somit präsentiert sich das Objekt auch als ausgezeichnete Anlage.

Die Lage der Wohnung punktet mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahe gelegene Bus- und Bahnstationen optimal gewährleistet. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und sorgen für eine angenehme Work-Life-Balance.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse gerne eingesehen werden. Das monatliche Hausgeld befindet sich im marktüblichen Rahmen und unterstützt eine kalkulierbare Kostenstruktur.

Ob als Eigennutzer oder zur Erweiterung Ihres Portfolios – diese Wohnung bietet Ihnen eine überzeugende Grundlage für eine langfristige Anlage. Vereinbaren Sie jederzeit einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## Tout sur l'emplacement

Malchin ist eine Kleinstadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und befindet sich inmitten einer landschaftlich reizvollen Region zwischen Kummerower See und Malchiner See. Die Stadt zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus und bietet gleichzeitig eine solide Grundversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, medizinischen Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Der historische Stadtkern mit gut erhaltener Backsteinarchitektur verleiht Malchin einen besonderen Charme. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und lokale Dienstleister sind zentral erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die B104 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Teterow, Stavenhagen und Neubrandenburg. Der örtliche Bahnhof bindet die Stadt an das regionale Bahnnetz an und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Die umliegenden Seen, Wälder und Radwege bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wassersport, Wandern und Naturtourismus. Malchin eignet sich daher besonders für Menschen, die eine Kombination aus Ruhe, kleinstädtischem Leben und naturnahem Wohnumfeld schätzen.

**CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 167,23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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.

CODE DU BIEN: 25472011 - 17139 Malchin

## Contact

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

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

E-Mail: [neubrandenburg@von-poll.com](mailto:neubrandenburg@von-poll.com)

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

---

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