

Neuburg / Hageböök

Kapitalanlage oder Eigennutzung Attraktive Erdgeschosswohnung in der Nähe von Wismar

????????? ??????????: 25164016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 194.500 EUR • ??????????: ca. 113 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ??? ??????

???????? ?????????	25164016	???? ?????	194.500 EUR
????????	ca. 113 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3		MwSt.) des
?????????? ??	2		beurkundeten
????????		???? ?????????	Kaufpreises
????????	1		
???? ?????????	1870	???? ?????????	2020
????? ?????????	1 x ?????????	??????	??????
????? ?????????	????? ?????????	????????	???????, WC
			?????????, ?????,
			????????????
			???????

???????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ??????	??????? ??????? ??????????	1208.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	25.01.2033	?????????? ????????????? ??????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



??????? ???????? : 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

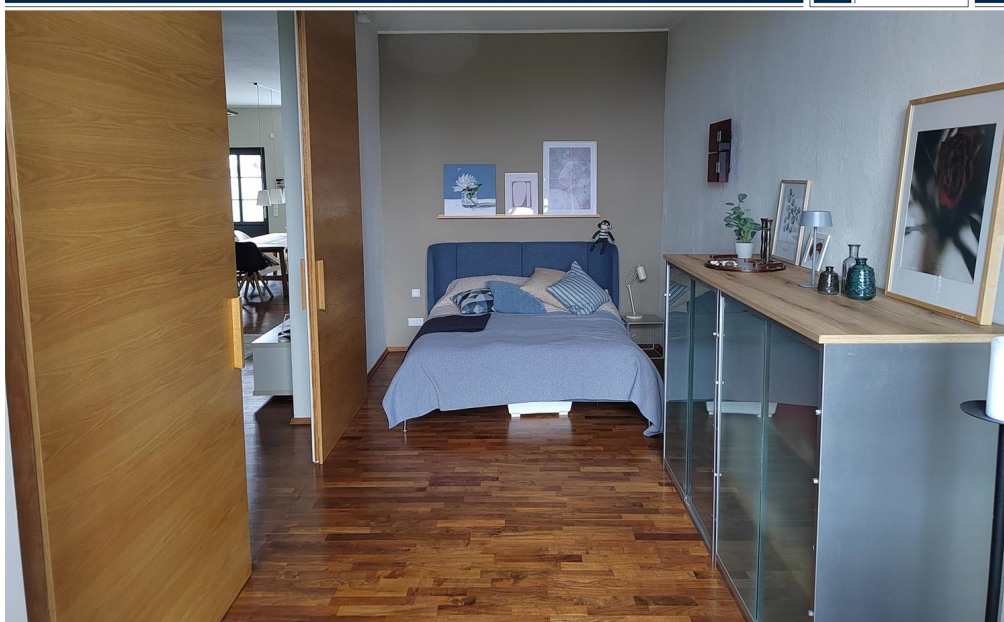
??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ???????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



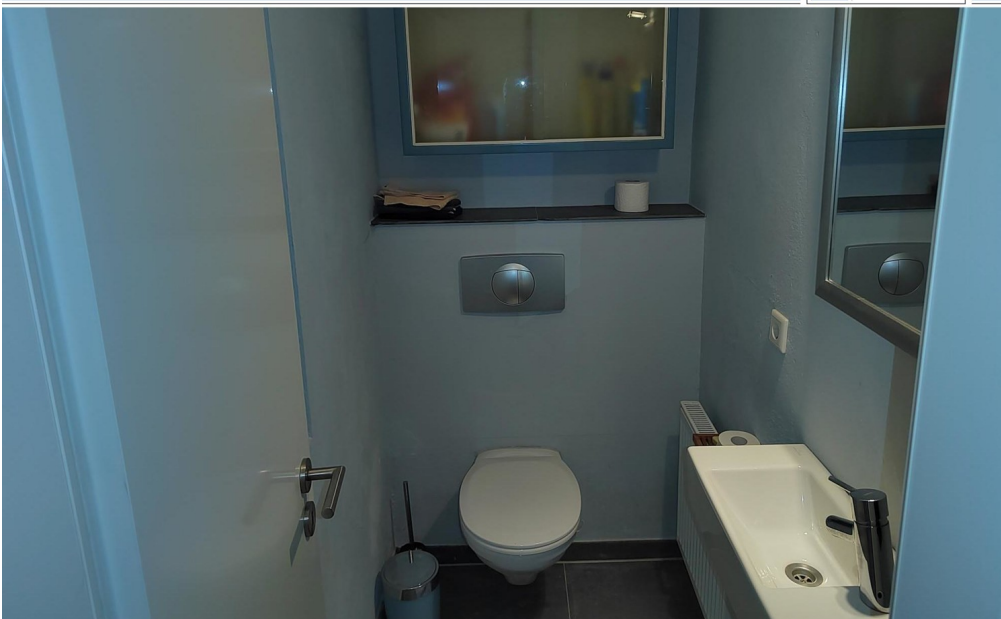
???????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

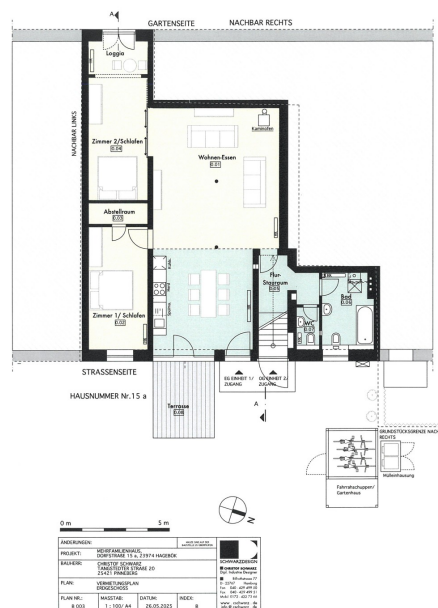
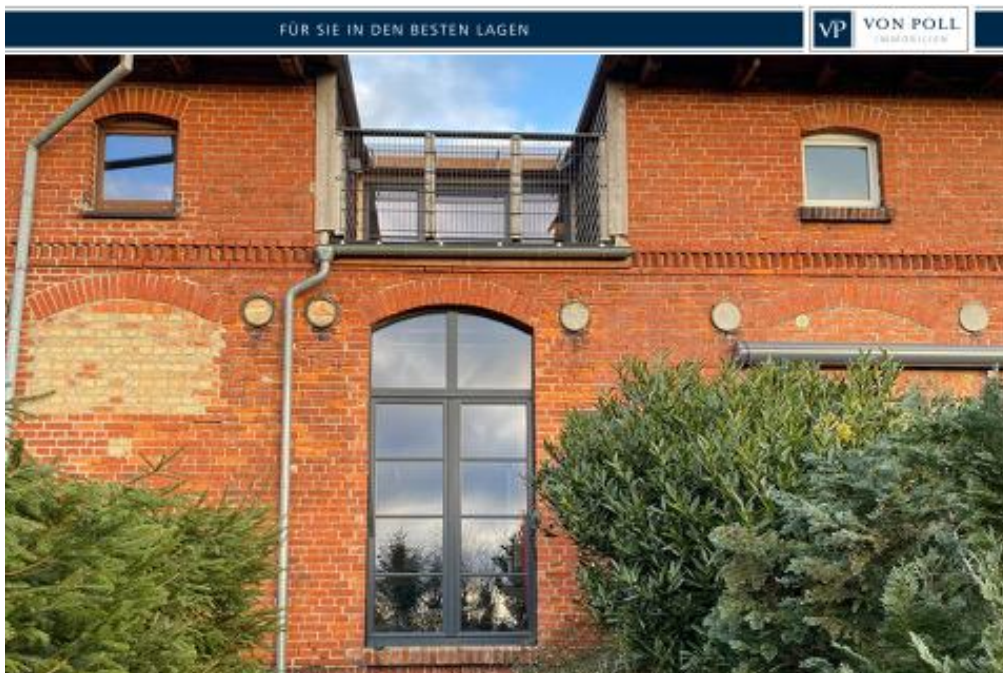


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ???????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?? ???????



??????? ???????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

??? ?????? ?????????

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese modernisierte Erdgeschosswohnung bietet auf circa 113 m² Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1870. Die gelungene Verbindung historischer Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort schafft ein ansprechendes Ambiente für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und Individualität legen.

Die Immobilie befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Haus, das zuletzt 2020 umfassend modernisiert wurde. Bereits 2006 wurden erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die 2020 sinnvoll ergänzt und abgeschlossen wurden. Die Wohnung selbst wurde hochwertig ausgestattet und überzeugt insbesondere durch einen klar strukturierten Grundriss. Zwei separate Schlafzimmer bieten sowohl ausreichend Privatsphäre als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, loftartig gestaltete Wohnzimmer. Historische Stahlsäulen und ein Kaminofen setzen hier besondere Akzente und unterstreichen den einzigartigen Charakter des Raumes. Der angrenzende Essbereich ist offen mit der Küche verbunden, die über eine moderne Gaskochmulde verfügt und sowohl Kochliebhaber als auch Geselligkeit bei gemeinsamen Mahlzeiten anspricht. Dieser offene Übergang schafft eine kommunikative Wohnatmosphäre und sorgt für ein harmonisches Zusammenspiel der Wohnbereiche.

Ein vollständig ausgestattetes modernes Bad und ein Gäste-WC erhöhen Komfort und Flexibilität im Alltag. Das Badezimmer ist geschmackvoll eingerichtet und verfügt über hochwertige Armaturen und pflegeleichte Oberflächen. Die Auswahl an Materialien und die Raumgestaltung spiegeln die gehobene Ausstattungsqualität wider.

Ein weiteres Highlight ist die Holzterrasse, die über die Küche zugänglich ist. Sie erweitert den Wohnbereich auf natürliche Weise und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen oder Gäste empfangen.

Die Wohnung verfügt über eine eigene Etagenheizung, die eine effiziente und individuell steuerbare Wärmeversorgung gewährleistet. Die technische Infrastruktur wurde bei der letzten Modernisierung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Der Charakter der Wohnung wird durch sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails abgerundet. So treffen Sie auf hochwertiges Bodenmaterial, zeitlos elegante Sanitäranlagen und geschmackvolle Einbauten, die sowohl den praktischen Bedarf als auch die optischen Ansprüche erfüllen.

Durch die Kombination aus historischen Ambiente mit Neubaustandard in der Gebäudetechnik und funktionalem Raumangebot entsteht eine nachhaltige Wohnlösung, die den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Diese Wohnung ist bezugsfertig und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Das zur Wohnung gehörende Grundstück liegt ausschließlich vor dem Gebäude und beinhaltet einen PKW Stellplatz und eine Terrasse.

Die Wohnung eignet sich perfekt zur Eigennutzung oder als Ferienimmobilie.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Erdgeschosswohnung.

??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hagebök

??? ??? ??? ???????????

Hagebök ist ein malerisches Dorf in der Nähe von Wismar und der Insel Poel. Die ruhige Lage und die ländliche Atmosphäre machen Hagebök zu einem idealen Ort für alle, die die Natur und die Ruhe genießen möchten. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die historische Altstadt von Wismar ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und lädt zum Erkunden und Entdecken ein. Ostseeliebhaber finden im Ostseebad Rerik, ca. 15 Minuten mit dem Auto oder auf der Insel Poel, ca 20 Minuten mit dem Auto wunderschöne Strände.

Hagebök ist über das Autobahnkreuz Wismar, welches ca. 10 km entfernt ist, gut über die A14 und die A 20 mit dem Auto erreichbar. Hagebök hat zudem eine eigene Bahnstation in Richtung Wismar und Rostock.

Insgesamt ist Hagebök ein charmanter Ort, der sowohl Naturliebhaber als auch Erholungssuchende begeistern wird.

??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 1208.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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.

??????? ?????????: 25164016 - 23974 Neuburg / Hageböck

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

André Schweimer

ABC-Straße 2, 23966 Wismar

Tel.: +49 3841 - 25 20 72 0

E-Mail: wismar@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com