

Insel Poel / Timmendorf

# Nagy hozamú csillag a Balti-tengeren

VP azonosító: 25164004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 947.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 521 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25164004
Hasznos lakótér	ca. 233 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	6
Fürdoszobák	5
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	947.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 52 m²
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.08.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	35.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



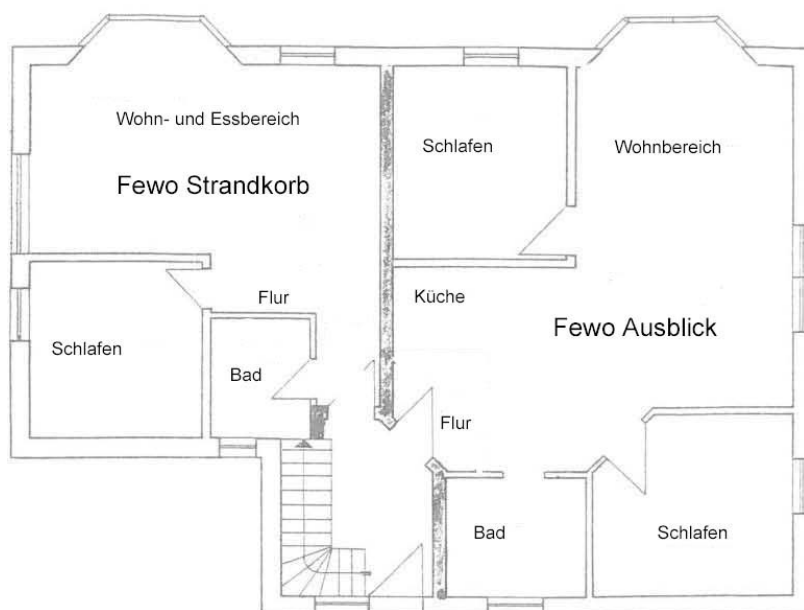
VON POLL  
IMMOBILIEN





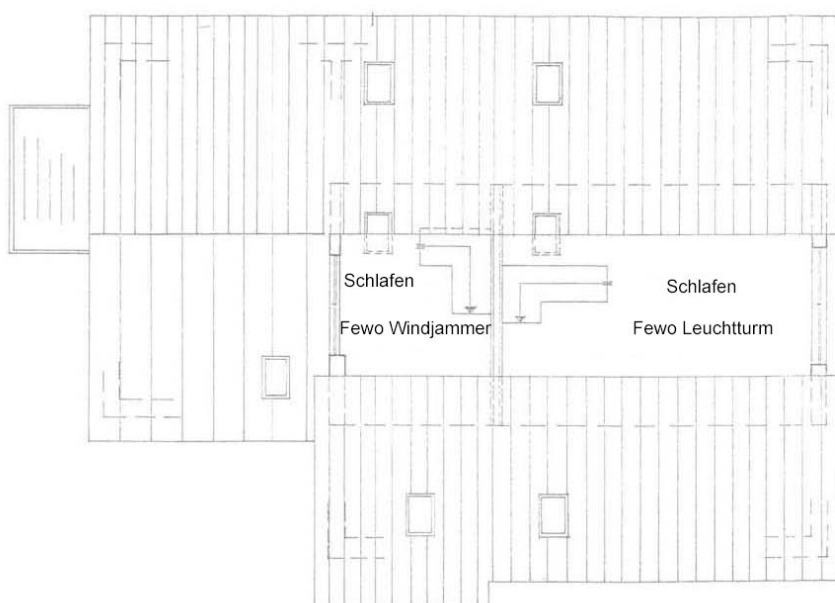
VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Az első benyomás

A német Balti-tenger partvidéke, kiterjedt homokos strandjaival, egészen a tengerig nyúló erdőivel, dunáival és lagúnáival, valamint a part menti szigeteivel, Németország legszebb természeti tájai közé tartozik. Üdvözljük új, tengerparti befektetési lehetőségünkénél! Ez a 2001-ben újonnan épült nyaralóház négy bérelhető apartmannel, hat parkolóhellyel, egy különálló apartmannel ellátott teljes pincével és egy pihenősarokkal ellátott szaunával rendelkezik. A homokos strandtól körülbelül 15 perces sétára található ingatlan elhelyezkedése és szolgáltatásai kiváló kihasználtsági arányt garantálnak. Az egyik emeleti apartman gyönyörű kilátást nyújt a mezőkön át a tengerre. Az ingatlan különösen népszerű a közös nyaralást kedvelő családok körében, és az egész ház gyakran foglalt. Az ingatlant jelenleg egy nyaralóügynökség értékesíti.



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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