

Wismar

## Accogliente appartamento in città con balcone vicino al porto

**Codice oggetto: 25164010**

VP



**PREZZO D'ACQUISTO: 98.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25164010              |
| Superficie netta    | ca. 47 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1935                  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 98.500 EUR  |
| Appartamento           | Piano   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Cucina componibile  |

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 179.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.03.2030    | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1935                                |

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## La proprietà

VP



VP



Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## La proprietà

VP



VP



Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento ristrutturato, situato in un edificio plurifamiliare, è ideale come residenza per single o coppie. La superficie abitabile di circa 47 metri quadrati offre ampio spazio per una confortevole zona giorno e una camera da letto separata. Sebbene situato al primo piano, l'appartamento vanta una splendida vista sul porto dal balcone. Il riscaldamento centralizzato garantisce un ambiente caldo e confortevole. L'arredamento dell'appartamento è di qualità media, ma arredato con gusto e praticità. Il bagno è moderno, pulito e funzionale, rendendo la doccia o il bagno un'esperienza rilassante. Questo appartamento è situato in una zona tranquilla del centro storico di Wismar. Il porto, con tutte le sue attrazioni turistiche e le sue delizie culinarie, è facilmente raggiungibile a piedi. Un altro vantaggio di questo appartamento è la sua posizione in una zona comoda e ricca di servizi. Un'ampia varietà di negozi, tra cui supermercati, farmacie, ristoranti e bar, sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Per gli amanti del fitness, nelle vicinanze si trovano anche palestre, parchi e spazi verdi. L'appartamento è attualmente affittato e genera un canone netto annuo di 3360 euro.

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 179.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25164010 - 23966 Wismar

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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