

Warin

# Opportunità unica - Bungalow angolare sul lago a Warin

*Codice oggetto: 25164013*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

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

**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25164013                           |
| Superficie netta    | ca. 115 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a padiglione                       |
| Vani                | 3                                  |
| Camere da letto     | 2                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 2008                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 420.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Gas naturale leggero</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>27.11.2034</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>                  |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>105.40 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2008</b>                                |

Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



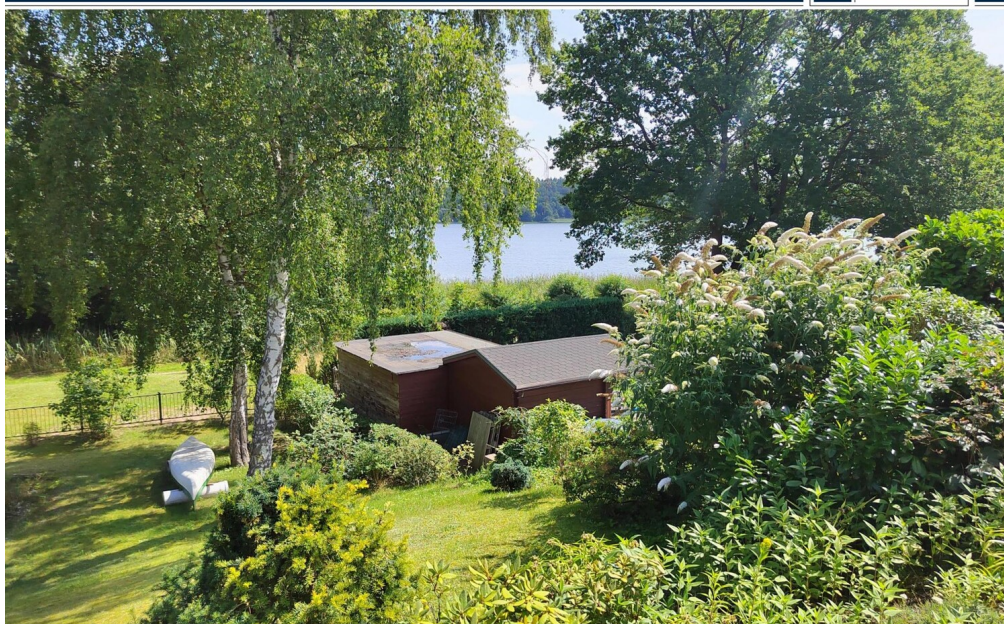
Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

## Una prima impressione

Benvenuti in un'opportunità rara: questo bungalow ben curato con accesso al lago vi offre la possibilità di acquistare una casa di riposo o una seconda residenza in una posizione privilegiata. La casa vanta una vista ininterrotta sul lago e un contatto diretto con la natura, mentre l'ampia disposizione degli spazi garantisce un soggiorno confortevole e accessibile. I circa 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in tre ambienti ben proporzionati, tra cui due tranquille camere da letto e un elegante bagno. La luminosa zona giorno e pranzo è il cuore della casa e colpisce per la sua architettura open space, offrendo ampio spazio. Ampie finestre creano un passaggio fluido verso l'ampia terrazza, offrendo in qualsiasi momento una vista mozzafiato sulle acque cristalline e sul paesaggio circostante. Facilmente accessibile dalla zona giorno, la terrazza invita a godersi il sole del mattino facendo colazione o a rilassarsi la sera. La cucina ben attrezzata si integra armoniosamente nella zona giorno, offrendo tutti gli allacciamenti necessari e un ampio piano di lavoro. Ampi spazi di stoccaggio ed elettrodomestici moderni rendono la cucina un'esperienza piacevole. Il bagno colpisce per la sua disposizione ben progettata e gli accessori moderni. Una cabina doccia e sanitari di buon gusto sottolineano il carattere contemporaneo della proprietà. Un pratico ripostiglio e ulteriore spazio di stoccaggio offrono ampio spazio per le esigenze quotidiane. L'intera casa è in ottime condizioni ed è stata completata nel 2008. Un efficiente riscaldamento centralizzato garantisce temperature confortevoli tutto l'anno. Il terreno di circa 1002 m<sup>2</sup> offre numerose possibilità di personalizzazione. Alberi secolari e un giardino meticolosamente curato garantiscono privacy e un ambiente verdeggianti. Da quasi ogni punto del giardino si può godere della vista mozzafiato sul lago, un punto di forza di questa proprietà. Le caratteristiche esclusive di questa casa indipendente la rendono un'opportunità unica per chi cerca un rifugio a contatto con la natura. Che si tratti di una casa di riposo o di una seconda residenza, qui il comfort si unisce a una posizione unica in riva al lago. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Vivete di persona l'atmosfera unica di questo bungalow angolare con accesso al lago: non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

## **Tutto sulla posizione**

Warin ist eine charmante Kleinstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns, idyllisch eingebettet zwischen Wäldern und Seen. Besonders der Große Wariner See und der Glammsee die direkt an den Ort grenzen, verleihen der Region ihren besonderen Reiz und machen Warin zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die reizvolle Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung – ob Wassersport, Wandern oder Radfahren – hier genießen Sie Lebensqualität pur.

Trotz der naturnahen Lage ist Warin hervorragend angebunden: Die Hansestadt Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin sind in rund 30 Autominuten erreichbar und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie Anschluss an Fernverkehr und Autobahnen. Auch die Ostseeküste ist nur einen Katzensprung entfernt.

Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten. Das harmonische Miteinander aus Natur, Infrastruktur und Gemeinschaft macht Warin zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und alle, die ein Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

**Codice oggetto: 25164013 - 19417 Warin**

## 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)**