

Wismar

# Opportunità di investimento nel centro di Wismar

Codice oggetto: 25164014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 75.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25164014 - 23966 Wismar

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

Codice oggetto: 25164014 - 23966 Wismar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25164014	Prezzo d'acquisto	75.100 EUR
Superficie netta	ca. 38 m²	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1873	Modernizzazione / Riquilificazione	2019
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25164014 - 23966 Wismar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	128.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.12.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1873

Codice oggetto: 25164014 - 23966 Wismar

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164014 - 23966 Wismar

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



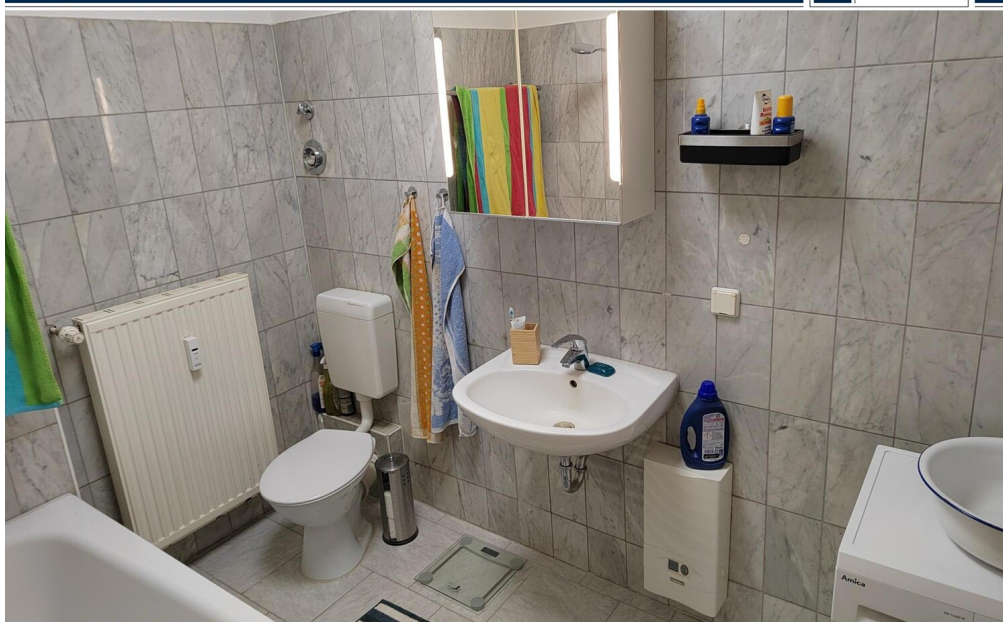
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164014 - 23966 Wismar

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1873, ristrutturato l'ultima volta nel 2019. La ristrutturazione si è concentrata principalmente sull'impianto di riscaldamento, che ha portato alla creazione di un moderno impianto centralizzato che garantisce un ambiente abitativo confortevole. L'appartamento offre circa 38 metri quadrati di superficie abitabile, distribuiti in due ambienti ben proporzionati. Grazie alla disposizione intelligente, tutto lo spazio è sfruttato in modo ottimale, offrendo soluzioni abitative confortevoli per single o coppie. La zona giorno centrale costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre garantiscono un'abbondante luce naturale e creano un'atmosfera accogliente. C'è spazio a sufficienza per una comoda zona soggiorno e una zona pranzo che si integra armoniosamente nello spazio. La cucina adiacente, con il suo design pratico, si integra bene nel concept generale e, grazie alle sue dimensioni compatte, offre tutti gli allacciamenti necessari per i moderni elettrodomestici. La camera da letto è di buone dimensioni e offre spazio sufficiente per un letto e un armadio. Anche qui le finestre contribuiscono a creare un'atmosfera abitativa piacevole. Inoltre, è presente un bagno interno con doccia, lavabo e WC, dotato di sanitari moderni. Gli spazi abitativi flessibili offrono un ulteriore vantaggio: ideali sia come rifugio dopo una giornata intensa che come comoda base per esplorare la città. Altre caratteristiche includono pavimenti di facile manutenzione e comodi attacchi per lavatrice e asciugatrice. La solida struttura dell'edificio è completata da una manutenzione regolare, che garantisce l'intero complesso in condizioni eccellenti. La modernizzazione del 2019 migliora ulteriormente il comfort abitativo e contribuisce all'efficienza energetica dell'immobile. La posizione vanta un ottimo accesso ai negozi per le necessità quotidiane, ai trasporti pubblici e a una varietà di attività ricreative e per il tempo libero nelle vicinanze. L'infrastruttura è eccellente e offre un rapido accesso sia al centro città che alle aree verdi. L'appartamento è attualmente affittato, con un canone annuo netto di 3.360 €. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Venite a scoprire di persona i vantaggi di questo immobile.

Codice oggetto: 25164014 - 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: 25164014 - 23966 Wismar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.12.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1873.  
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: 25164014 - 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)