Stralendorf

# Solido investimento vicino a Schwerin

***Codice oggetto: 25164017***

**PREZZO D'ACQUISTO: 927.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 497 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.708 m²**

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**


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

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25164017 |
| Superficie netta | ca. 497 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 16 |
| Camere da letto | 10 |
| Bagni | 10 |
| Anno di costruzione | 1999 |
| Garage/Posto auto | 10 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 927.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019 |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 290 m² |
| Caratteristiche | Balcone |

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.02.2028 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 91.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017 |

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# Una prima impressione

**In vendita una casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1999 con un impianto di riscaldamento modernizzato nel 2019. L'immobile vanta una struttura solida e comfort moderni e all'avanguardia, che la rendono ideale per investitori alla ricerca di un immobile gestito in modo costante e completamente locato, senza costi di manutenzione o investimenti differiti. Con una generosa superficie abitabile di circa 497 m² distribuita su 16 stanze, la casa offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. La disposizione ben progettata comprende un totale di dieci camere da letto e dieci bagni, garantendo un elevato grado di flessibilità e privacy per ogni unità. Gli ampi spazi offrono numerose possibilità per famiglie, coppie o single. Il cuore della proprietà risiede nelle sue planimetrie luminose e funzionali, con una disposizione ponderata. Il riscaldamento centralizzato fornisce un calore confortevole ed efficiente. La superficie totale del terreno è di circa 1.708 m², una dimensione ideale che offre ulteriori opzioni per la progettazione del paesaggio e del giardino.**
**L'immobile locato genera un reddito netto annuo di 39.660 euro. Ciò sottolinea l'attrattiva dell'immobile come immobile residenziale con canoni di locazione sostenibili. Con tutte le unità completamente locate, è particolarmente interessante per gli investitori che cercano un rendimento locativo sicuro e costante. Le infrastrutture e i collegamenti di trasporto della zona offrono un facile accesso a negozi, scuole, medici e mezzi pubblici. Questo garantisce un'elevata qualità della vita per gli inquilini. Il quartiere è a misura di famiglia e caratterizzato da un'atmosfera piacevole e accogliente. Le condizioni dell'immobile riflettono la continua manutenzione e modernizzazione effettuate negli ultimi anni. Non ci sono ristrutturazioni in sospeso o necessità di manutenzione differita. Gli impianti principali dell'edificio, in particolare l'impianto di riscaldamento, sono stati recentemente aggiornati. Questa proprietà combina diversi vantaggi: spaziosità, una planimetria ben progettata, impiantistica costantemente mantenuta e piena occupazione con un reddito da locazione stabile. È pronta per essere occupata immediatamente ed è ideale come investimento a lungo termine. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per comprendere meglio i potenziali utilizzi e il valore dell'immobile. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita.**

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# Tutto sulla posizione

**Stralendorf präsentiert sich als eine ruhige, ländliche Gemeinde mit einer stabilen und sicheren Lebensqualität. Die Infrastruktur ist solide und gewährleistet eine zuverlässige medizinische Versorgung sowie Zugang zu weiterführenden Bildungseinrichtungen in der nahegelegenen Landeshauptstadt Schwerin. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch attraktive Einstiegspreise und solide Wertsteigerungspotenziale aus, was Stralendorf zu einem Standort mit verlässlicher Stabilität macht. Die lokale Wirtschaft ist geprägt von Landwirtschaft, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer Pendlerstruktur, die den ruhigen, beständigen Charakter der Region unterstreicht.**

**Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für Freizeitaktivitäten stehen mehrere Sportanlagen und gepflegte Parkanlagen zur Verfügung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglichen. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, wobei die wichtigsten Einrichtungen innerhalb von etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie ALDI Nord und EDEKA, befinden sich in einem Radius von rund 5 Autominuten und sind aber auch bequem mit dem Bus erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die Haltestellen sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen, während die nächstgelegenen Bahn- und Straßenbahnstationen in Schwerin zusätzliche Mobilität bieten.**

**Für Investoren bietet Stralendorf eine attraktive Kombination aus sicherer Lage, stabiler Nachfrage und einer ruhigen, naturnahen Umgebung, die langfristige Wertbeständigkeit verspricht. Die vorhandene Infrastruktur und die Nähe zu Schwerin sichern eine nachhaltige Attraktivität, während die Entwicklung der Region für eine verlässliche Planungssicherheit sorgt. Somit stellt Stralendorf eine solide Investitionsmöglichkeit dar, die auf Stabilität und nachhaltiges Wachstum setzt.**

**Codice oggetto: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# Ulteriori informazioni

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 14.2.2028.**
**Endenergieverbrauch beträgt 91.50 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.**
**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25164017 - 19073 Stralendorf**

# 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**

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

**www.von-poll.com**