

# Exposé

## Reihenhaus in Wismar

### Kernsaniertes charmantes Reihenhaus - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-311962

#### Reihenhaus

Verkauf: **325.000 €**

Poelerstraße  
23970 Wismar  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein kernsaniertes Haus in der Nähe von Altstadt Wismar.

Die Liegenschaft verfügt über 6 Zimmer, 3 Bäder, einen Abstellraum und einen Keller.

Das Haus kann in 2 Wohnungen aufgeteilt und vermietet werden. Die Zimmer verfügen über große, dreifach verglaste Fenster, die für ausreichend Tageslicht und Ruhe sorgen.

Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich ein 10 m<sup>2</sup> großer Abstellraum, der auch als kleine Werkstatt genutzt werden kann. Dieser ist jedoch nicht saniert worden.

Des Weiteren befindet sich im hinteren Bereich ein kleiner Hinterhof mit einer großen Terrasse.

Geheizt wird über eine neue Gasheizung von „Vaillant“. Alle Wasser- und Stromleitungen sind ebenfalls neu. (2022)

Die Immobilie wird unvermietet übergeben, sodass der neue Eigentümer die Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten kann. Insgesamt handelt es sich um ein attraktives Reihenmittelhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage.

Bei Interesse oder Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Es handelt sich hier um einen Privatverkauf, daher fallen keine Maklerkosten an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in der Poelerstraße und ist daher 1 km von der Innenstadt und 600 m vom Alter Hafen entfernt.

Die Poelerstraße wurde im Jahr 2023 vollständig saniert, dabei wurde eine neue Unterführung errichtet und die Gehwege wurden ebenfalls neu gepflastert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Supermarkt, ein Friseursalon und eine Grundschule. Die Hochschule und das Gymnasium sind innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der Ostseestrand Timmendorf auf der Insel Poel ist in 20 Minuten Autofahrt erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



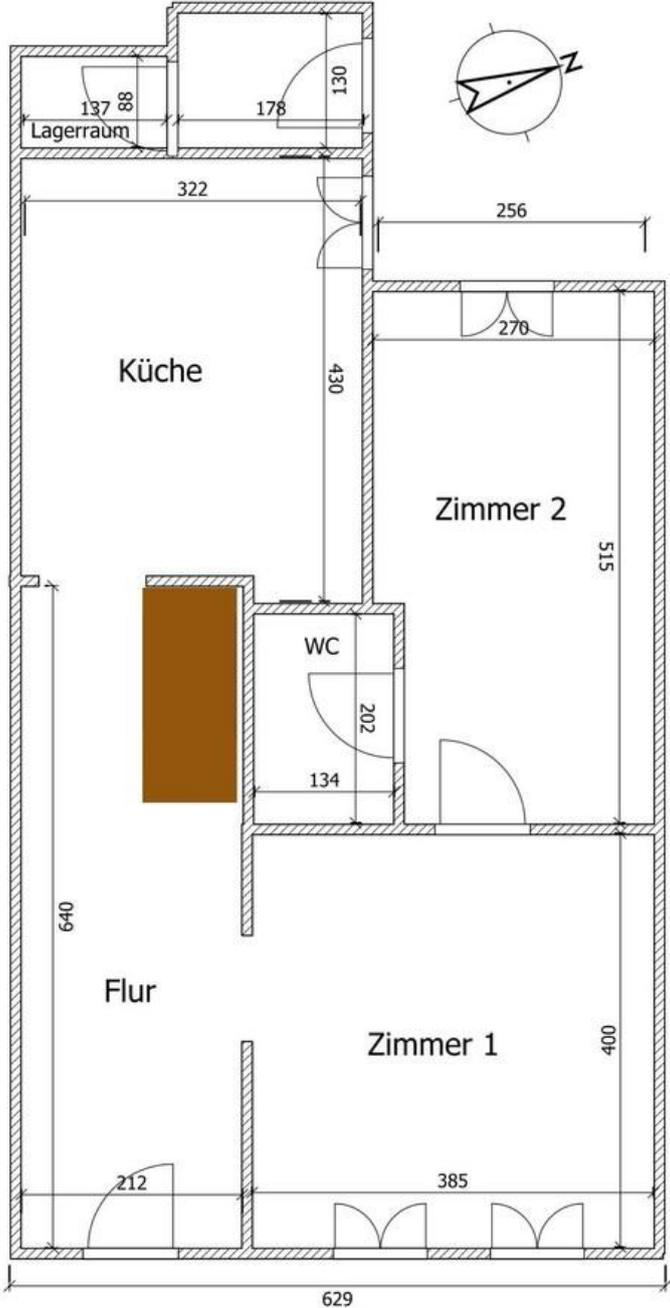
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

