

Exposé

Einfamilienhaus in wismar

Kernsaniertes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-327200**

Einfamilienhaus

Verkauf: **309.000 €**

Poelerstraße
23970 wismar
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Energieträger | Gas |
| Grundstücksfläche | 107,00 m ² | Übernahme | sofort |
| Etagen | 2 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 6,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 128,00 m ² | Badezimmer | 3 |
| Nutzfläche | 128,00 m ² | 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 bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine Flexibilität. Die untere Etage eignet sich hervorragend als Gewerbefläche, beispielsweise für eine Kanzlei, Praxis oder ähnliches, während die obere Etage als Wohnbereich genutzt werden kann. Die zwei Zimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer und können separat vom Rest des Hauses genutzt werden, was auch eine Vermietung an Dritte ermöglicht. Die Nähe zur Innenstadt macht die Immobilie besonders attraktiv.

Alternativ könnte die obere Etage ideal als Bereich für Kinder- und Elternschlafzimmer genutzt werden, während die untere Etage Raum für ein Wohnzimmer und ein Gästezimmer mit eigenem WC bietet.

Die Zimmer verfügen über große, dreifach verglaste Fenster, die für ausreichend Tageslicht und Ruhe sorgen.

Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich ein 10 m² 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 und sofort beziehen 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, Garten, Keller, 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 (im Umkreis von 3 km):

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

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



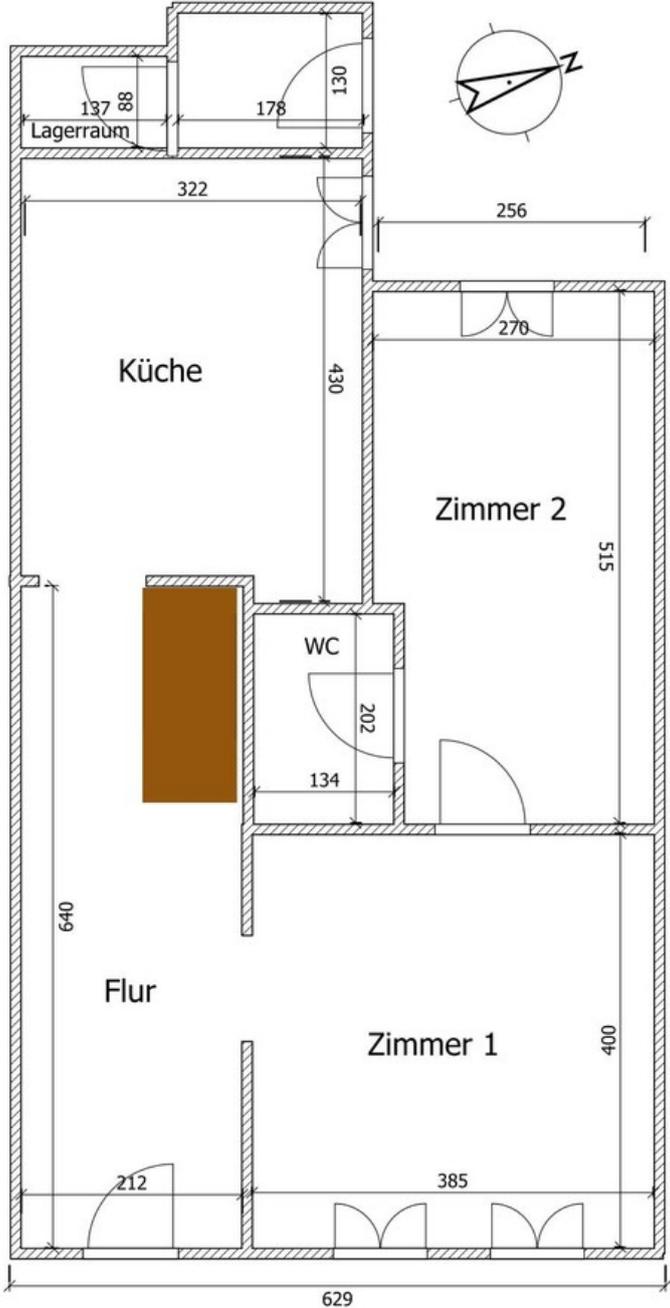
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

