

**Ferienhaus Kauf**  
**Modernes Ferienhaus mit attraktiven Mieteinnahmen in einmaliger Lage zu verkaufen**  
**Wangern 17d / 23999 Insel Poel**



Haus mit Terrasse



Haus außen

**Eckdaten**

Objektart	Ferienhaus Kauf
Baujahr	2022
Lage	Wangern
Kaufpreis	450.000,00 €
Grundstück ca.	240 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	✓
Energieausweisdatum	00.00.00
Anzahl Zimmer	4
Einbauküche	✓
Stellplatztyp	außen
Stellplatzanzahl	1
Anzahl Schlafzimmer	3

Anzahl Bäder	2
Zustand	Neuwertig
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Wohnfläche ca.	91,00 m <sup>2</sup>
Energieausweistyp	folgt
Ausweis gültig bis	00.00.00
Energiekennwert	0 kWh p,a. / m <sup>2</sup>
Heizungsart	Wärmepumpe
Befuerung/Energieträger	

**Provision**

2,38% Käufercourtage inkl MwSt

**Ihr Ansprechpartner: Frau Stefanie Schneider-Hadler**



Wohnzimmer



Wohnen

## ANBINDUNG DER INSEL POEL

Die Insel Poel ist über eine Straßenbrücke mit dem Festland verbunden. Über die L12 gelangt man zur Bundesstraße B105, welche in Richtung Osten nach Rostock und in Richtung Westen nach Lübeck führt. Eine Autobahnanbindung besteht über die A20 bei Wismar.

## AUSSTATTUNG

Wir freuen uns, Ihnen dieses moderne Haus zum Verkauf anbieten zu können. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2022 erbaut. Das Grundstück zur Alleinnutzung hat eine Größe von ca. 278 m<sup>2</sup>. Die komplette Einrichtung und vermietungsfertige Ausstattung können Sie für € 25.000 erwerben.

Das Haus ist komplett fertig für die Vermietung für bis zu 6 Personen ausgestattet. Es verfügt sowohl über eine geschmackvolle und gemütliche Einrichtung als auch einen guten modernen Energiestandard.

Energie- und umweltfreundlich verfügt das Haus über eine Wärmepumpe sowie eine Entkalkungsanlage für das sehr kalkhaltige Wasser auf Poel. Für ein gutes Raumklima sorgt eine Belüftungsanlage mit einem steten Luftaustausch. Fast alle Fenster verfügen über Rolläden und Insektenschutzgitter.

Innen erwarten Sie neben der tollen und wertigen Einrichtung im unteren Bad zusätzlich eine Sauna, im oberen Bad befindet sich als Extra eine Waschmaschine.

Das kleine Grundstück ist schön angelegt, so daß man dort grillen, chillen und spielen kann. Ein fester Abstellraum kann für Fahrräder und Gartenmöbel genutzt werden.

Die Terrasse wartet mit schönen Gartenmöbeln auf herrliche Sonnentage.

Das Haus ist mit 4 Sternen vom DTV zertifiziert.

Der Verkäufer möchte sich von 2 der schönen Häuser trennen, Sie haben die Wahl!

Für jedes Haus steht ein eigener Stellplatz zur Verfügung. Weitere für alle Häuser nutzbare Stellplätze sind auf dem Gelände vorhanden.

## OBJEKTbeschreibung

Willkommen im herrlichen ruhigen und beschaulichen Wangern!

Die Lage ist herrlich ruhig und ländlich, trotzdem ist man in 5 Minuten mit dem Auto am Strand und ebenso in 5 Autominuten in Kirchdorf, wo es alle Einkaufsmöglichkeiten gibt.

Die Firma Poeler Appartement Service GmbH kümmert sich professionell um den Vermietungs- sowie den Hausmeisterservice, um Ihnen eine stressfreie Vermietung und Betreuung des Hauses zu gewährleisten.

Die Lage des Hauses ist ruhig und direkt hinter dem Gutshaus Wangern gelegen, wo Sie die Möglichkeit haben, fußläufig Essen zu gehen.

Wenn Sie vor Ort sind, bietet dieses Objekt Ihnen tolle Aufenthalte auf Poel und ist außerdem mit der Vermietung an Gäste eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

In 2023 betragen die Bruttomieteinnahmen rd. € 18.000 p.a.

Mit dem Auto erreichen Sie den Strand in nur 5 Minuten.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Haus persönlich zu zeigen.

## IMPRESSIONEN



Küche



Schlafzimmer1



Luftaufnahme



Garten mit Abstellraum

## SONSTIGES

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Grundlage der vorstehenden Angaben sind Informationen und / oder Unterlagen, die uns seitens des Eigentümers oder Dritter zur Verfügung gestellt wurden. Der oben genannte Kaufpreis dient lediglich zur Information darüber und stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

## BESICHTIGUNG

Gerne vereinbaren unsere Berater – auch kurzfristig – für Sie einen Besichtigungstermin, denn eine persönliche Besichtigung ist am Besten dafür geeignet, sich einen umfassenden Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

## KONTAKT

GSE GmbH - Poeler Immobilien -  
Am Royberg 12, 21266 Jesteburg  
Tel: 04183777484, Fax: 041834990  
Mail: schneider.buv@t-online.de