

Ostseebad Insel Poel

# Seltene Gelegenheit - ETW mit Meerblick in Timmendorf auf der Insel Poel

Objektnummer: 25164001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25164001
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	12.09.2029	Endenergieverbrauch	39.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



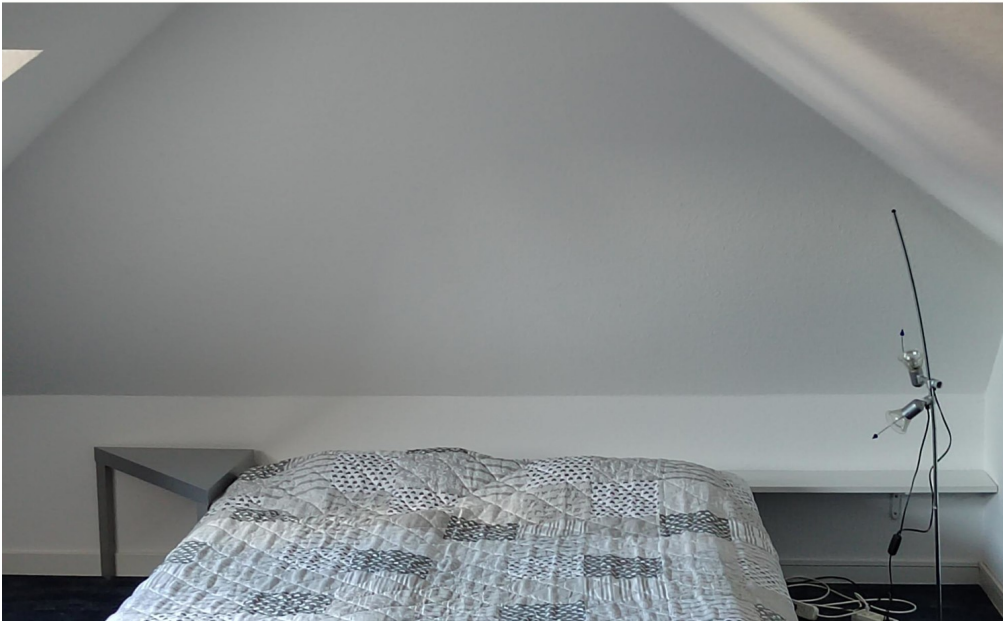
VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Ein erster Eindruck

Die deutsche Ostseeküste zählt mit ihren ausgedehnten Sandstränden, den bis ans Meer reichenden Wäldern, Dünen- und Boddenlandschaften und den der Küste vorgelagerten Inseln zu den schönsten Naturlandschaften Deutschlands. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Meer. Das 2000 neu- und umgebaute ehemalige Lotsenhaus ist für Timmendorf auf der Ostseeinsel Poel einzigartig. Direkte Strandlage, nur getrennt durch den Hafen und die Düne. Ein eigener Stellplatz ist auch dabei. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss der Anlage und hat eine Größe von ca. 87 m<sup>2</sup>. Sie hat einen Balkon mit Meeresrauschen und Sonne. Zur Wohnung gehört weiterhin ein Kellerraum. Auf dem Gelände besteht die Möglichkeit, Fahrräder in einem separaten, abschließbaren Kellerraum abzustellen. Die Wohnung kann als Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung genutzt werden.

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Ausstattung und Details

Über den Eingangsbereich der Ferienimmobilie gelangen Sie über einen Treppenaufgang in die Wohnung.

Vom Flur geht es links in den Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Von hier kommt man auf den großzügigen Balkon mit Meerblick und über eine Treppe in das Zimmer im ausgebauten Spitzboden.

Rechter Hand vom Flur befinden sich zwei Schlafzimmer.

Am Ende des Flures liegt das Bad mit Dusche.

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Alles zum Standort

Timmendorf – Ihr Rückzugsort auf der idyllischen Insel Poel Timmendorf, ein malerisches Örtchen auf der beliebten Ostseeinsel Poel, ist der perfekte Ort für all jene, die Ruhe, Natur und maritime Lebensqualität suchen. Der charmante Küstenort besticht durch seinen einzigartigen Mix aus Naturerlebnis und traditionellem Ostsee-Flair. Der Ortskern liegt nur wenige Minuten von der Ostseeküste entfernt und ist bekannt für seinen idyllischen Hafen. Hier finden sich urige Segelboote und einladende Restaurants mit fangfrischem Fisch – ein Paradies für Genießer und Liebhaber maritimer Atmosphäre. Ein Highlight ist der Leuchtturm Timmendorf, ein Wahrzeichen der Region, der sowohl Geschichte als auch einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee bietet. Die Umgebung von Timmendorf ist geprägt von feinsandigen Stränden, saftigen Wiesen und einer sanft hügeligen Landschaft. Die ausgezeichnete Wasserqualität und die familienfreundlichen Bademöglichkeiten machen Timmendorf zu einem Anziehungspunkt für Urlauber und Einheimische gleichermaßen. Ob Wassersport, Spaziergänge entlang der Dünen oder entspannte Stunden am Strand – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz. Die gute Erreichbarkeit von Wismar und den umliegenden Küstenorten macht Timmendorf auch für Pendler und Geschäftsleute attraktiv. Die Insel Poel bietet eine perfekte Balance aus Abgeschiedenheit und Nähe zu urbanen Zentren. Die Ostseeautobahn A 20, welche auf direktem Wege nach Rostock oder Lübeck führt, kreuzt sich am Autobahnkreuz Wismar mit der A 14, welche Wismar mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet. Timmendorf vereint maritimen Charme, erstklassige Naturerlebnisse und ein gemütliches Lebensgefühl – ein Ort, der wie geschaffen ist für Ihr neues Zuhause oder Ihre Ferienimmobilie.

Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 39.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.



Objektnummer: 25164001 - 23999 Ostseebad Insel Poel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Schweimer

---

ABC-Straße 2 Wismar  
E-Mail: [wismar@von-poll.com](mailto:wismar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)