Bad Kleinen

Charming two-family house with a spacious garden and potential

Property ID: 24164014



PURCHASE PRICE: 408.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 849 m^2

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

At a glance

Property ID	24164014
Living Space	ca. 192 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2000
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	408.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

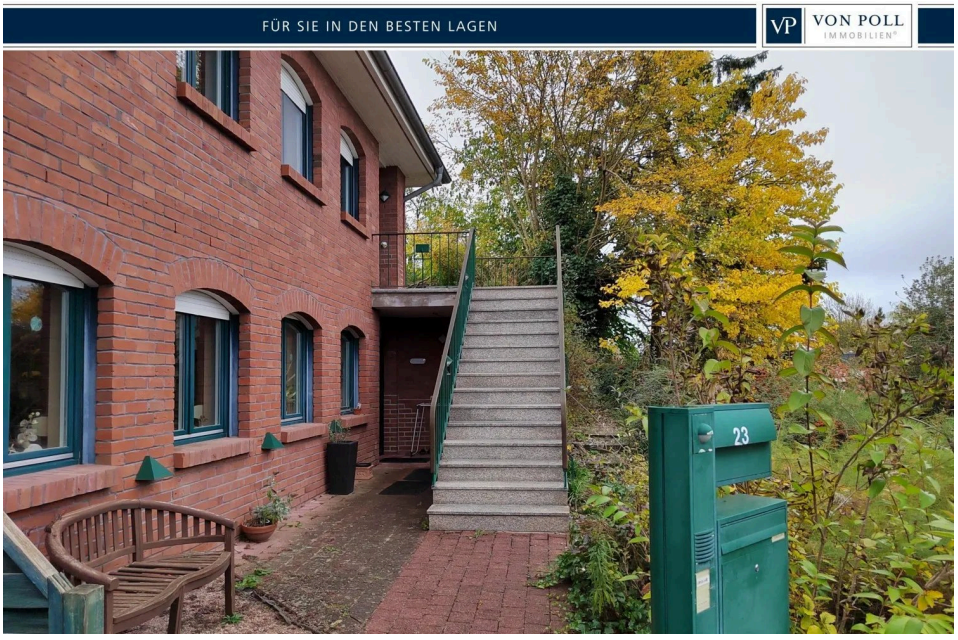
Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

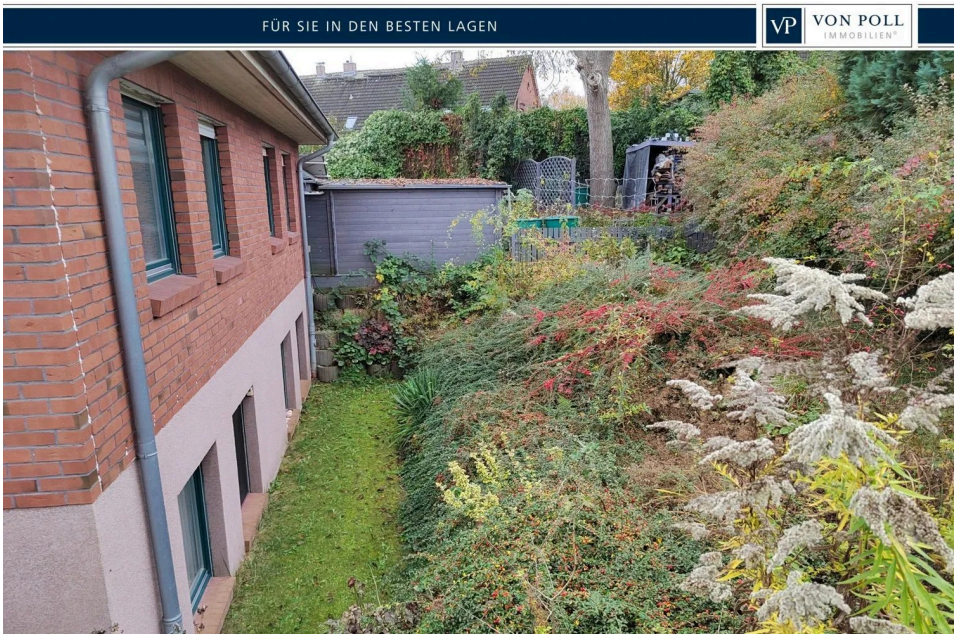
The property





Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

The property



Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

A first impression

For sale is a well-maintained two-family house, built in 2000. The property boasts a generous living area of approximately 192 m², spread across two separate apartments. It sits on a plot of approximately 849 m². The house is ideal for families or investors seeking a solid rental yield, as it currently generates annual net rental income of €17,040. The first apartment spans the first and second floors, offering 112 m² of living space. This unit features four rooms, including two spacious bedrooms and a study. A modern bathroom and a guest bathroom complete the apartment. A large kitchen, providing ample space for creative cooking, rounds out the living area. A highlight is the magnificent view of Lake Schwerin, which can be admired from the second floor. The second apartment is located on the ground floor and comprises approximately 80 m² of living space. It features a total of three rooms, including two bedrooms and an attractively designed bathroom. This unit is ideal for couples or a small family who prefer single-story living. Both apartments have been rented to reliable tenants for an extended period. The house is equipped with a new central heating system, installed as part of a modernization project in 2023. This ensures more efficient energy use and a reduced environmental footprint. The heating system contributes to the property's standard quality of finish, which offers all necessary amenities. The property also includes a practical double garage with a sectional door, providing ample space for two vehicles and additional storage. The outdoor area offers space for relaxation and customization. The size of the plot ensures privacy and room for leisure activities. Thanks to its quiet yet well-connected location, this two-family house offers excellent living quality and flexibility. Whether as a multi-generational home, a two-family residence, or for using one unit for personal use and the other for rental – various usage concepts are possible with this property. If you're looking for a well-maintained property with stable income potential, then this two-family house is the right choice. Arrange a viewing appointment today to see the advantages of this property for yourself.

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

All about the location

Willkommen in Bad Kleinen, einem charmanten Ort in Mecklenburg-Vorpommern, der für seine idyllische Lage am Schweriner See und seine Nähe zu Wismar und Schwerin bekannt ist. Bad Kleinen vereint die Ruhe des Landlebens mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer attraktiven Umgebung.

Lage und Verkehrsanbindung
Bad Kleinen liegt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns und bietet eine ideale Verbindung zu den benachbarten Städten Wismar (ca. 15 Minuten Autofahrt) und Schwerin (ca. 20 Minuten Autofahrt). Der Bahnhof Bad Kleinen ermöglicht auch eine unkomplizierte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn mit direkten Verbindungen in Richtung Hamburg, Rostock und Berlin. Die Anbindung über die A20 und A14 macht Bad Kleinen auch für Pendler attraktiv, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch kurze Wege zu urbanen Zentren suchen.

Natur und Freizeit
Direkt am Schweriner See gelegen, eröffnet Bad Kleinen vielfältige Möglichkeiten für Natur- und Wasserliebhaber. Zahlreiche Wander- und Radwege bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot für Erholungssuchende und Aktivurlauber. Auch das Segeln und Angeln sind bei Bewohnern und Besuchern beliebt. Besonders das denkmalgeschützte Viereggenhöfer Moor in der Nähe lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und bietet Lebensraum für eine Vielzahl an Tieren und Pflanzen.

Infrastruktur und Lebensqualität
Bad Kleinen bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung. Für Familien, Paare und Singles gibt es zahlreiche Freizeitangebote, von kulturellen Veranstaltungen in den Nachbarstädten bis hin zu Sportvereinen vor Ort. Durch seine Lage im Grünen und den Zugang zum See bietet Bad Kleinen eine hohe Lebensqualität und wird als ruhiger und sicherer Wohnort geschätzt.

Historie und Entwicklung
Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt und wird sowohl von Einheimischen als auch von Neuankömmlingen sehr geschätzt. Historisch gewachsen, hat Bad Kleinen sich modernisiert und erweitert, ohne dabei seinen ländlichen Charme zu verlieren. Die Nähe zu Sehenswürdigkeiten, wie dem Schloss Wiligrad und der historischen Altstadt von Wismar, verleiht der Region einen besonderen Reiz.

Zusammenfassung
Bad Kleinen bietet eine einzigartige Kombination aus Natur, Ruhe und einer

ausgezeichneten Anbindung an nahegelegene Städte. Ob als Ort zum Entspannen, umgeben von Natur, oder als Lebensmittelpunkt mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität – Bad Kleinen ist ein attraktiver Standort für all jene, die das Besondere in Mecklenburg-Vorpommern suchen.

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

Other information

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.

Property ID: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Schweimer

ABC-Straße 2, 23966 Wismar
Tel.: +49 3841 - 25 20 72 0
E-Mail: wismar@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com