Bad Kleinen

# Charmante maison bifamiliale avec un jardin spacieux et un fort potentiel

*CODE DU BIEN: 24164014*




PRIX D'ACHAT: 408.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 $m^2$ • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 849 $m^2$

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24164014 |
| Surface habitable | ca. 192 m² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Pièces | 7 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 2000 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 408.000 EUR |
| Type de bien | Maison bifamiliale |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2023 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

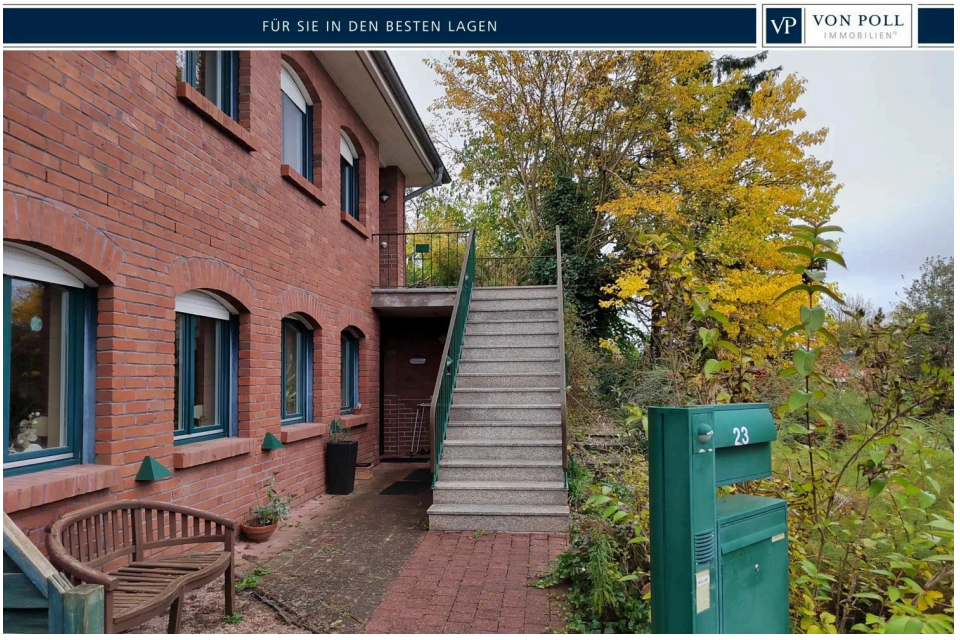
# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

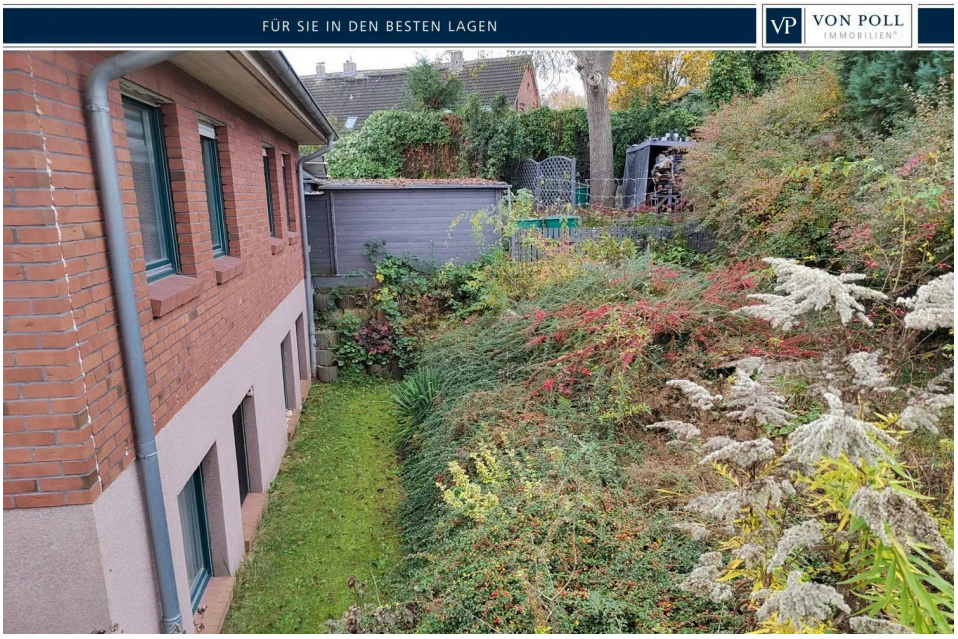
# La propriété



CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# La propriété



CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Une première impression

À vendre : une maison bi-familiale en excellent état, construite en 2000. La propriété offre une surface habitable généreuse d'environ 192 m², répartie sur deux appartements distincts. Elle est située sur un terrain d'environ 849 m². Cette maison est idéale pour les familles ou les investisseurs recherchant un bon rendement locatif, puisqu'elle génère actuellement un revenu locatif net annuel de 17 040 €. Le premier appartement occupe les deux premiers étages et offre une surface habitable de 112 m². Il comprend quatre pièces, dont deux chambres spacieuses et un bureau. Une salle de bains moderne et des toilettes pour invités complètent cet appartement. Une grande cuisine, offrant un espace généreux pour cuisiner, complète l'espace de vie. Le point fort de cette propriété est la vue magnifique sur le lac de Schwerin, que l'on peut admirer depuis le deuxième étage. Le deuxième appartement est situé au rez-de-chaussée et offre une surface habitable d'environ 80 m². Il comprend trois pièces, dont deux chambres et une salle de bains au design soigné. Ce logement est idéal pour un couple ou une petite famille préférant vivre de plain-pied. Les deux appartements sont loués à des locataires fiables depuis longtemps. La maison est équipée d'un système de chauffage central neuf, installé dans le cadre d'un projet de modernisation en 2023. Ce système garantit une consommation d'énergie plus efficace et un impact environnemental réduit. Il contribue également au bon niveau de finition de la propriété, qui offre tout le confort moderne. La propriété comprend également un garage double pratique avec porte sectionnelle, offrant un espace généreux pour deux véhicules et du rangement supplémentaire. L'espace extérieur est propice à la détente et à l'aménagement personnalisé. La superficie du terrain assure intimité et espace pour les loisirs. Grâce à son emplacement calme et bien desservi, cette maison bifamiliale offre un excellent cadre de vie et une grande flexibilité. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, une résidence bifamiliale ou pour utiliser un logement à titre personnel et l'autre à louer, différentes configurations sont possibles. Si vous recherchez une propriété bien entretenue avec un potentiel de revenus stable, cette maison bifamiliale est faite pour vous. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

André Schweimer

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com