Bad Kleinen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten und Potenzial

*Objektnummer: 24164014*




KAUFPREIS: 408.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 849 m²

Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen


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

Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24164014 |
| Wohnfläche | ca. 192 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 2000 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 408.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

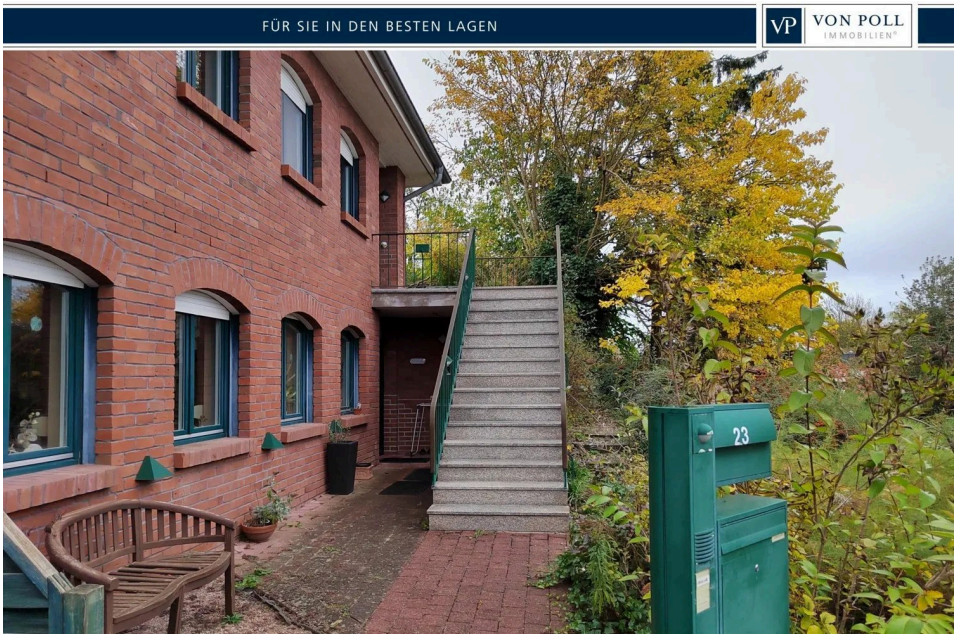
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

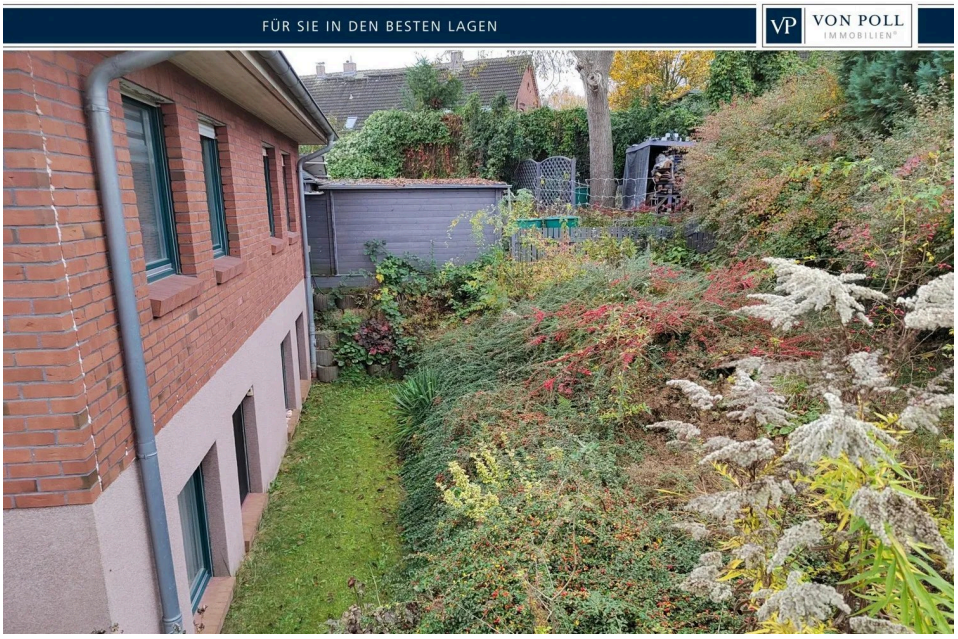
# Die Immobilie



Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Die Immobilie



Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus, das im Jahr 2000 erbaut wurde. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 192 m², verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Sie befindet sich auf einem ca. 849 m² großen Grundstück. Das Haus ist ideal für Familien oder Investoren, die eine solide Mietrendite suchen, da es derzeit jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von 17.040 Euro generiert.

Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 112 m². Diese Einheit bietet vier Zimmer, davon sind zwei geräumige Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Ergänzt wird die Einheit durch ein modernes Badezimmer und ein Gästebad. Eine große Küche, die ausreichend Platz für kreatives Kochen bietet, rundet die Wohnung ab. Ein Highlight ist der herrliche Blick auf den Schweriner See, den Sie aus dem 2. Obergeschoss bewundern können.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und umfasst eine Wohnfläche von ca. 80 m². Sie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein ansprechend gestaltetes Badezimmer. Diese Einheit ist ideal für Paare oder eine kleine Familie, die ebenerdige Wohnverhältnisse bevorzugt.

Beide Wohnungen sind seit längerem an solide Mieter vermietet.

Das Haus ist mit einer neuen Zentralheizung ausgestattet, die im Zuge der Modernisierung im Jahr 2023 installiert wurde. Dies sorgt für effizientere Energienutzung und einen geringeren ökologischen Fußabdruck. Die Heizungsanlage trägt zur Ausstattungsqualität der Immobilie bei, die als normal eingestuft ist und alle notwendigen Annehmlichkeiten bietet.

Zum Objekt gehört zudem eine praktische Doppelgarage mit Sektionaltor, ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Der Außenbereich des Hauses bietet Raum zur Entspannung und Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Wünschen. Die Grundstücksgröße gewährleistet Privatsphäre und Platz für Freizeitaktivitäten.

Durch die ruhige und dennoch gut angebundene Lage bietet dieses Zweifamilienhaus eine hervorragende Wohnqualität und Flexibilität. Ob als Mehrgenerationenhaus, Zweifamilienwohnhaus oder zur Nutzung einer Einheit zur Eigennutzung und die andere zur Vermietung – in dieser Immobilie sind verschiedene Nutzungskonzepte möglich.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit stabilem Ertragspotential sind, dann ist dieses Zweifamilienhaus die richtige Wahl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Sonstige Angaben

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: 24164014 - 23996 Bad Kleinen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Schweimer

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com