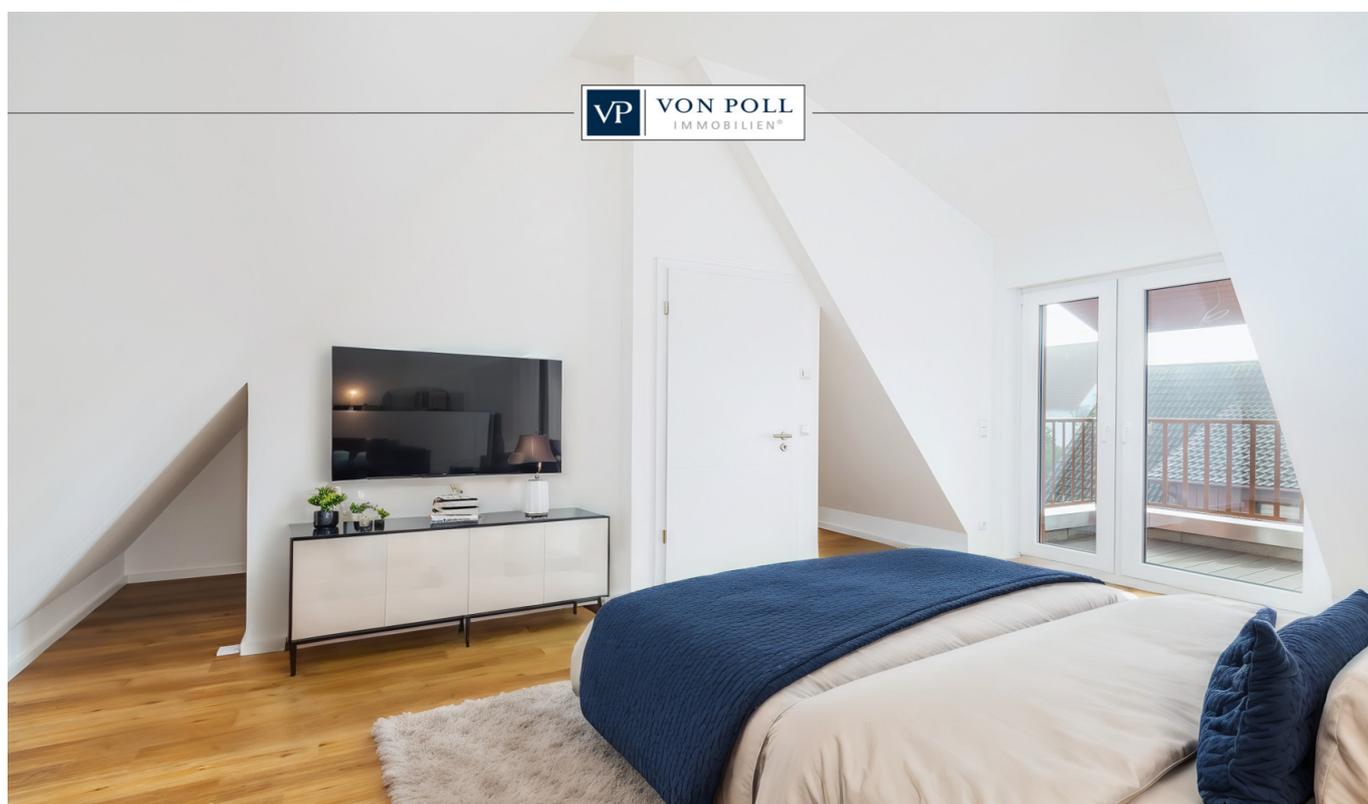


Graal Müritz – Graal-Müritz

# Kapital anlegen am Meer: Renditestarkes Reihenhaus in Küstennähe

Número da propriedade: 23092060B



PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 92 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 23092060B  | Preço de compra             | 439.000 EUR   |
| Área                   | ca. 115 m <sup>2</sup>                                     | Natureza                    |   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita                               | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 4  | Área útil                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Quartos                | 3  | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                 |
| Casas de banho         | 1  |                             |   |
| Ano de construção      | 2023   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda) |                             |   |

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Dados energéticos

|                                   |                        |                          |                            |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central    | Certificado Energético   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água | Procura final de energia | 25.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 16.02.2032             | Classificação energética | A+                         |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água |                          |                            |

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## O imóvel



Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## O imóvel



Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## O imóvel



Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## O imóvel



Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Plantas dos pisos





## LEGENDE

- 01 Flur - 0,31 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 3 - 16,25 m<sup>2</sup>
- 03 Freisitz - 2,88 m<sup>2</sup>

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Uma primeira impressão

Unter gewissen Umständen könnte eine geförderte Finanzierung zu besonderen Konditionen für Sie möglich sein. Diesem Online-Exposé liegt ein Beispiel für eine Finanzierung bei. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen die jeweiligen Ansprechpartner von VON POLL FINANCE zur Verfügung. Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung! Diese atemberaubende Eigentumswohnung im Reihenhausstil erstreckt sich über drei großzügige Etagen und bietet eine Wohnfläche von etwa 114 m<sup>2</sup> auf einem Gesamtgrundstück von etwa 950 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie verspricht ein Wohnambiente der Extraklasse für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die ein stilvolles Zuhause suchen. Mit insgesamt 4 Zimmern präsentiert sich diese Wohnung äußerst vielseitig. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - hier haben Sie alle Möglichkeiten, es sich gemütlich zu machen. Der Fliesenboden in den Bädern und die hochwertigen Böden in den Wohnräumen verleihen der Wohnung ein edles Erscheinungsbild. Das Badezimmer ist eine wahre Wohlfühloase, denn die bodentiefe Dusche verspricht Ihnen ein luxuriöses Duscherlebnis. Darüber hinaus steht Ihnen auch eine geräumige Badewanne zur Verfügung, die perfekt für entspannende Bäder nach einem langen Tag geeignet ist. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster sorgen nicht nur für eine exzellente Isolierung, sondern lassen auch reichlich Tageslicht herein, welche den Räumen ein angenehmes Ambiente verleiht. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden und gewährleistet Ihnen Komfort und Privatsphäre. Zudem können Sie noch zwischen amerikanischer oder geschlossener Küche entscheiden. Darüber hinaus eignet sich diese Wohnung aufgrund ihrer großzügigen und modernen Ausstattung hervorragend als Ferienwohnsitz. Der Komfort dieser Wohnung wird durch eine Fußbodenheizung in den Wohnräumen gewährleistet, die angenehme Wärme und Behaglichkeit schafft. Die Zentralheizung mit einer Luft-Wärmepumpe ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch äußerst kosteneffizient. Diese Immobilie bietet neben einer hochwertigen Ausstattung auch weiteren Platz im Freien. Ihre eigene Grundstücksfläche von 30 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht) lädt zu gemütlichen Stunden in der Sonne ein, während der Balkon eine weitere Möglichkeit bietet, die frische Ostseeluft und die malerische Umgebung zu genießen. Inmitten einer idyllischen Umgebung erwartet Sie diese erstklassige Eigentumswohnung im Neubau. Sie verbindet auf harmonische Weise modernes Design, herausragende Energieeffizienz und unvergleichlichen Wohnkomfort. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause in einer reizvollen Umgebung zu gestalten. Sehr gerne informieren wir Sie über weitere Details von dieser Immobilie in einem persönlichen Gespräch. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig ausgefüllten Kontaktdaten bearbeiten können.

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Detalhes do equipamento

- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Etagen
- Vollbad mit bodentiefer Dusche
- Gäste WC
- Terrasse und Balkon
- Stellplatz
- elektrische Außenrollos
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Tudo sobre a localização

Das Ostseeheilbad Graal-Müritz ist wunderschön gelegen und eingerahmt von Deutschlands größtem zusammenhängendem Küstenwald, der "Rostocker Heide". Der weiße, feinsandige und flach abfallende Strand zählt zu den schönsten Stränden Europas und bietet Jung und Alt erholsames Badevergnügen. Die 350 m lange Seebrücke sowie der 4,5 Hektar große Rhododendronpark zählen zu den Anziehungspunkten für Urlauber und Einheimische und stehen für den unverwechselbaren Charakter von Graal-Müritz. Die gute Erreichbarkeit über die Autobahnen 19 und 20, sowie die Bäderstraße macht Graal-Müritz zu einem der beliebtesten Urlaubsorte an der Ostseeküste. Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet, welches von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt wird. Den Bahnhof erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. Auch die Ostsee und der feinsandige Strand sowie die Seebrücke befinden sich nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Desweiteren sind viele Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Sehenswürdigkeiten bequem fußläufig zu erreichen. Auch das Badeland „Aquadrom“ mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten befindet sich in nächster Nähe.

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 25.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

Número da propriedade: 23092060B - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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