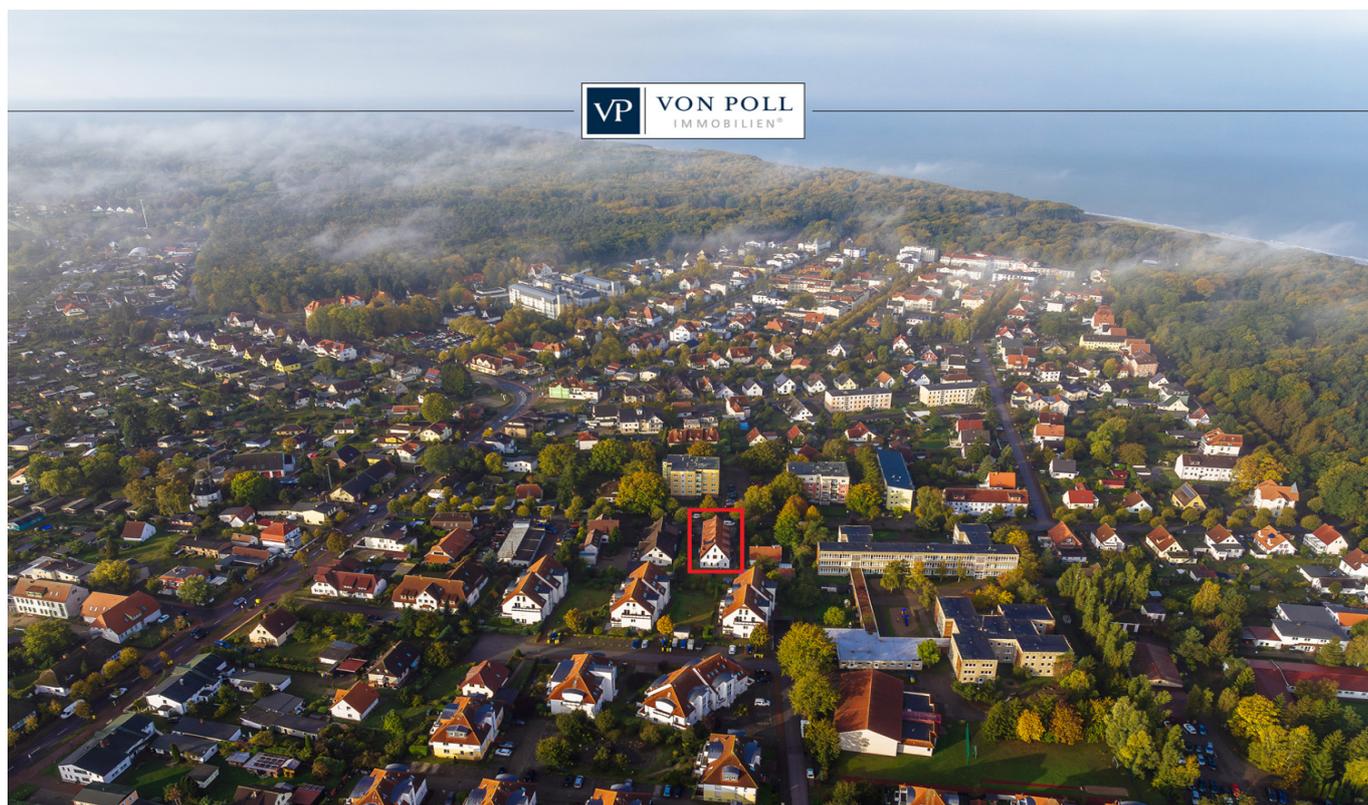


Graal Müritz – Graal-Müritz

# Meeresduft inklusive: Energieeffizientes Reihenhaus mit Balkon und Terrasse

**CODICE OGGETTO: 23092060**



**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 90 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23092060
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

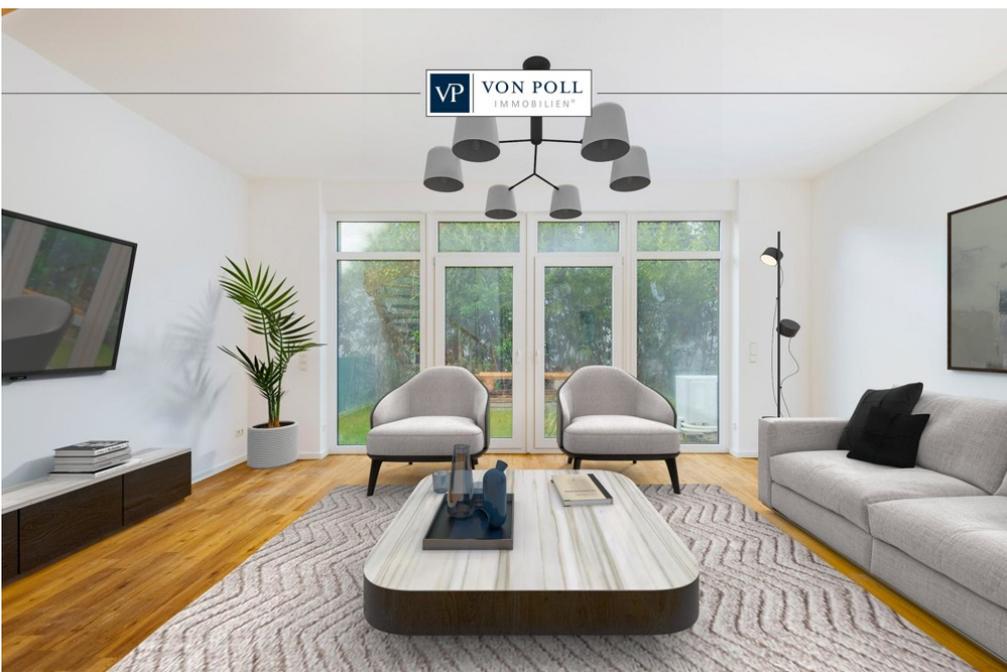
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	LUFTWP
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.02.2032
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	25.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A+

CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz

## Planimetrie



### LEGENDE

- 01 Wohnen/Kochen - 48,37 m<sup>2</sup>
- 02 Gäste-WC - 2,80 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - 3,54 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Flur - 3,36 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 2 - 16,76 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 7,04 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer 1 - 13,56 m<sup>2</sup>



## 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>

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz**

## Una prima impressione

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 Traumwohnung! Diese atemberaubende Neubau-Eigentumswohnung 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23092060 - 18181 Graal Müritz – Graal-Müritz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)