

Exposé

Bauernhaus in Insel Poel

Das Haus auf der Insel



Objekt-Nr. OM-445872

Bauernhaus

Verkauf: **698.000 €**

23999 Insel Poel
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.500,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Insel Haus für viel Möglichkeiten

Dieses traditionsreiche und aufwendig modernisierte Haus befindet sich auf einer der schönsten Inseln Deutschlands. Die Insel Poel ist bekannt für die unberührte Natur, wunderschöne Sandstrände und bietet durch den sanften Tourismus ganzjährig eine entspannte Atmosphäre.

Das 1930 erbaute Bauernhaus bietet auf 210m² Wohnfläche einen unübertrefflichen und atmosphärisch einmaligen Wohnkomfort. Die Lage an einer privaten Zufahrt rückt das Haus diskret von der Straße ab und schafft eine exklusive, ruhige Atmosphäre. Die Raumaufteilung bietet Ihnen viel Spielraum für persönliche Anpassungen und lässt sich perfekt entsprechend Ihres individuellen Lebensstils gestalten. Das Grundstück von ca. 1500 m² bietet noch Raum für viel Gestaltungsmöglichkeiten und ist mit einer hohen Hecke umsäumt, die das Grundstück kaum einsehbar macht. Der dort befindliche Brunnen ermöglicht die Wasserentnahme für die Bepflanzung im Garten.

Das Erdgeschoss bietet mit dem Wohn-, Ess-, Schlaf- und Ankleidezimmer sowie dem Bad und der Küche mit Abstellkammer die Möglichkeit den Alltag auf einer Etage zu bestreiten. Im Obergeschoß befinden sich neben dem Bad und einem Arbeitszimmer noch 3 Gäste-/ Kinderzimmer. Der obere Flur wird momentan als TV – und Lese-Ecke genutzt.

Das gesamte Haus wurde seit 2013 bis heute permanent renoviert und modernisiert und hat u.a. einen Glasfaseranschluss mit entsprechendem Netzwerk im gesamten Haus und eine PVA mit Wallbox und Speicher. Die Fassade, das Dach, die innere Raumstruktur sowie alle Installationen wurden sämtlichst erneuert sowie die Fenster und Haustür nach den neuesten energetischen Standards modernisiert. Durch die Kaminöfen in Küche und Esszimmer sowie dem Kachelofen im Wohnzimmer – alle entsprechend den Vorgaben des GEG technisch ausgestattet – besteht die Möglichkeit das EG zu heizen und somit die Energiekosten auf niedrigem Niveau zu halten.

Das Nebengebäude (28 m²) wurde 2013 errichtet und bietet genug Stauraum für Gartentraktor und -geräte sowie das Kaminholz.

Video auf:

Youtube: ImmobiliePoel

Ausstattung

Ausstattung

Fußbodenheizung im Bad EG

Brennwertkessel (2018)

Dach, Fassade und Raumstrukturen erneuert (2014-2016)

Dreifach Verglasung (2021)

Glasfaseranschluss (2022)

Kamin- bzw. Kachelöfen (Küche, Esszimmer, Wohnzimmer)

Nebengebäude

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Lage

Die Insel Poel besticht durch seine hervorragende Lage. Alle größeren Städte sind mit dem PKW rasch zu erreichen:

Schwerin ca. 30 min

Lübeck ca. 45 min

Hamburg ca. 1 h 10 min

Berlin ca. 2h 20 min

Die sehr attraktive Weltkultur Erbe Stadt Wismar liegt unmittelbar vor der Insel und ist mit dem PKW in 5 und mit dem Fahrrad in ca. 15 min erreichbar.

Supermärkte, Schule, Kindereinrichtung und Ärzte sind im Nachbarort (Kirchdorf) und ca. 5 km entfernt.

Die beliebten Strände (Schwarzer Busch, Timmendorf und Gollwitz) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der sanfte Tourismus auf der Insel erlaubt selbst in der Sommersaison ein entspanntes und erholsames Leben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer I

Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Ankleide

Exposé - Galerie



Bad EG



Küche

Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer2

Exposé - Galerie



Zimmer3



Büro

Exposé - Galerie



Garten



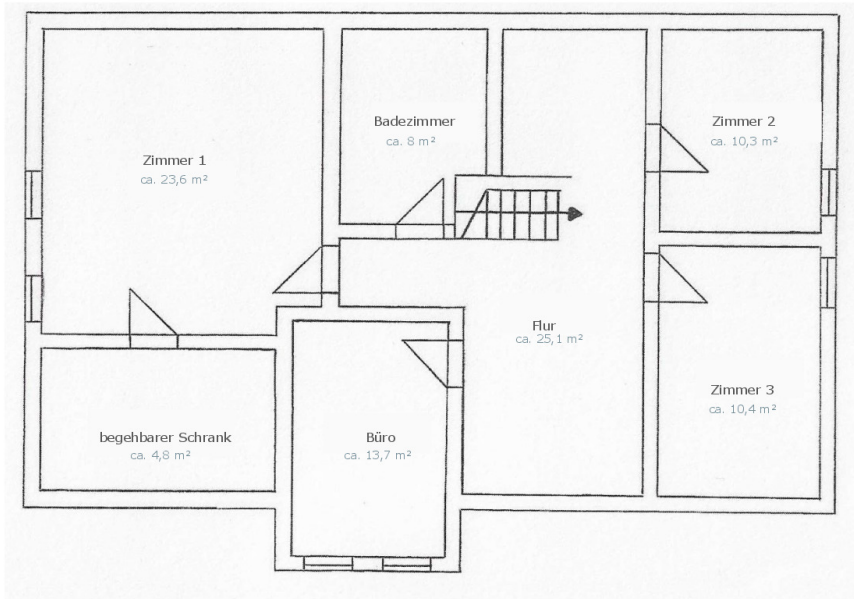
Terrasse

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS OBERGESCHOSS
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.