

Neuburg / Hageböck

# Eigenes Urlaubsdomizil und Rendite - Hier geht Beides

Objektnummer: 25164003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

KAUFPREIS: 387.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 317 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25164003      |
| Wohnfläche   | ca. 232 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1870          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 387.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                 |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF          |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas    | Endenergiebedarf            | 1208.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.01.2033    | Energie-Effizienzklasse     | D               |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2020            |

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



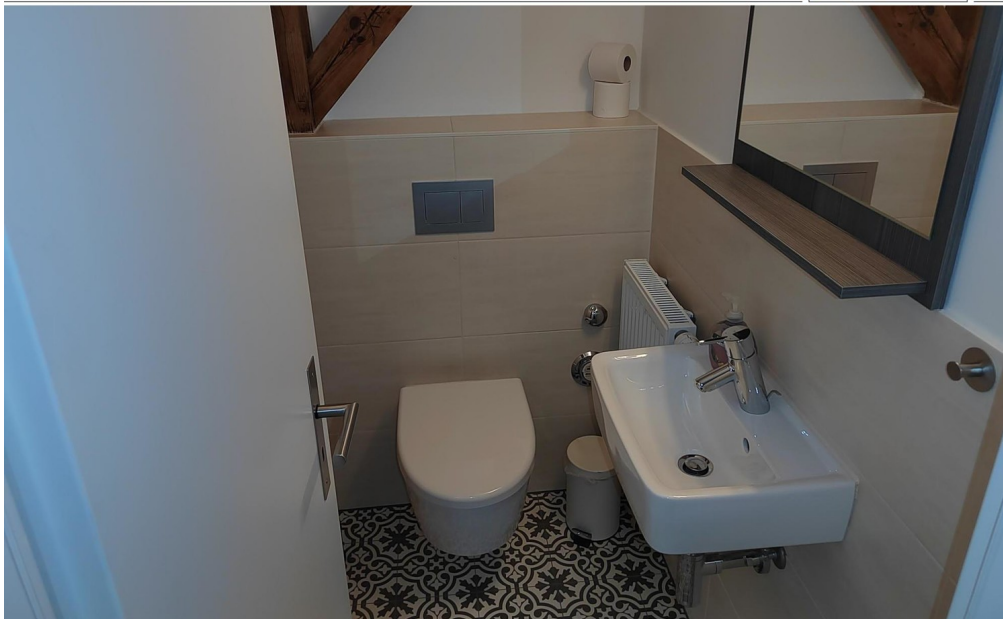
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



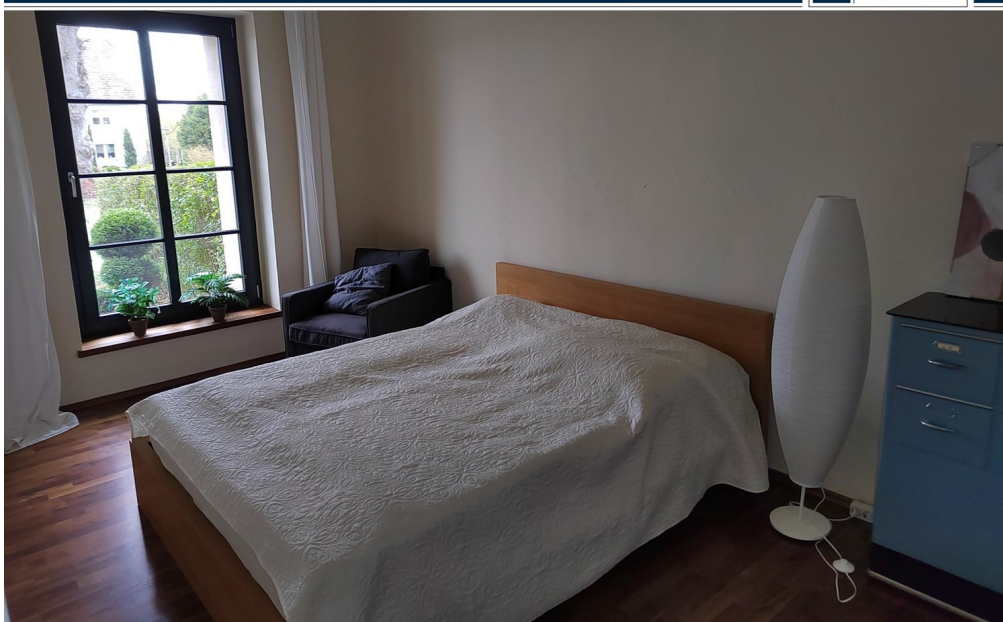
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



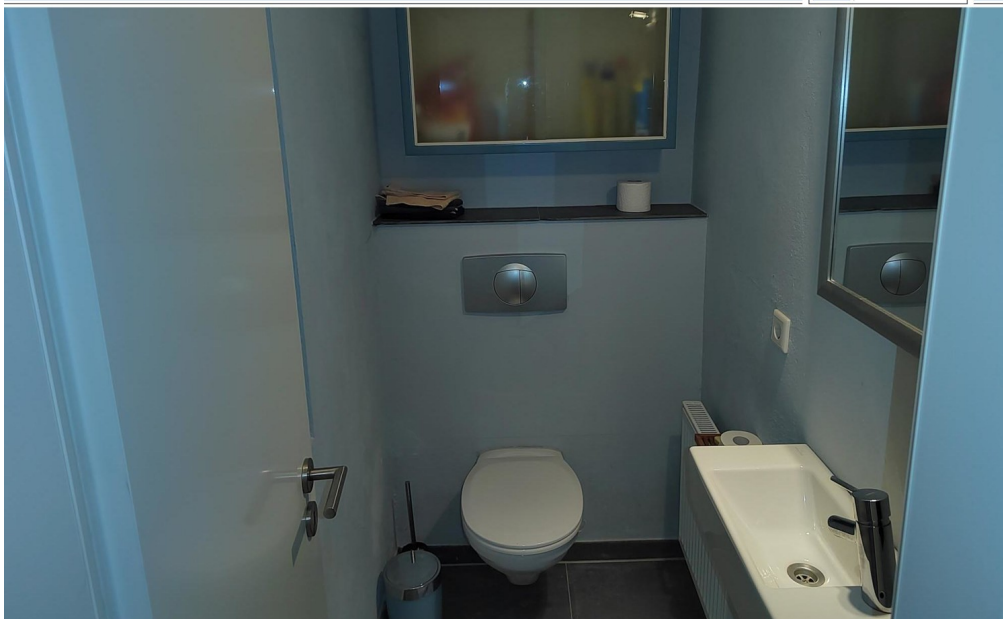
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Ein erster Eindruck

Das Backsteingebäude wurde 1870 als Pferdestall entworfen. Es gehörte damals zur gesamten Gutshofanlage. Nach 1900 und in den Folgejahren wurden die Stallungen nach und nach zu Wohnzwecken umgebaut. Das Gebäude wurde über die Jahre dann in drei Gebäudeteile gegliedert, so wie es sich derzeit darstellt. Aus einem Hauptgebäude wurden somit 3 Reihenhäuser im „historischen Mantel“. Das gesamte Gebäude besteht aus drei Besitzverhältnissen mit einzelnen Grundbüchern (reale Teilung). Die zum Verkauf stehende, 2-geschossige Einheit ist der zentrale Mittelteil mit dem markanten Holzturm. Die anderen Einheiten sind jeweils links und rechts und werden von den anderen Eigentümern seit Jahrzehnten selbst bewohnt. Das Wohnhaus in der Dorfstr 15a liegt sehr ruhig an einer Sackgasse und gleichzeitig dem historischen Rundweg, der zur damaligen Gutshaus – Anlage gehörte. Ab 2005/06 erfolgte der vollständige Neuausbau der mittleren Einheit. Das Dachgeschoss wurde 2020 nochmals umfänglich saniert und erhielt neben einer neuen Gasbrennwertheizung, eine neue Küchenzeile und ein vollständig neues Badezimmer. Des Weiteren wurde im Bereich des Dachausstieges eine zusätzliche Dachterrasse errichtet. Die Besonderheit der Immobilie ist die Grundstücksaufteilung. Das zu den Wohnungen gehörende Grundstück liegt ausschließlich vor dem Gebäude. Dort sind alle erforderlichen Flächen, wie PKW-Stellplätze, Geräteschuppen und die Terrasse für die EG- Einheit untergebracht. Der Vorteil dieser Grundstücksaufteilung ist, man erhält ein sehr pflegeleichtes Grundstück mit einem überschaubaren Gartenanteil. Die weitere Ausgestaltung mit zusätzlichen Beeten und Zäunen steht dem Käufer frei. Diese Immobilie mit zwei Eigentumswohnungen eignet sich perfekt als Renditeobjekt und zur gleichzeitigen Eigennutzung. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall, um alle Vorteile dieser besonderen Immobilie kennenzulernen.

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböök

## Ausstattung und Details

Das Gebäude wurde in massiver Bauart errichtet. Die Gründung sind klassische Natursteine aus Granit mit Zement. Die Fassaden weisen Wandstärken von 38 bis 50 cm auf. Die mittlere Einheit erhielt innen zusätzliche 10 cm starke Gasbetonwände als zulässige Innenwanddämmung, sodass das historische Ambiente außen unverfälscht erhalten blieb.

Die Beheizung erfolgt mit Flüssiggas über einen Erdtank (Baujahr 2006), der beide Einheiten zusammen versorgt. Es gibt für beide Wohnungen getrennte Versorgerverträge und einzelne Gaszähler.

Wohnung im Erdgeschoss:

Die EG - Einheit ist eine abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 113 qm vermietbarer Fläche. Es gibt derzeit 2 separate Schlafzimmer, eine loftartige Küche (Gaskochmulde) und einem dazugehörendem Essbereich. Das Wohnzimmer ist der zentrale Hauptraum mit einem Kaminofen und historischen Stahlsäulen. Zur Straßenseite hin liegt eine Holzterrasse, die über die Küche und dem Haupteingang zu erreichen ist.

Wohnung im Dachgeschoss:

Die Dachgeschosseinheit hat einen separaten Treppenaufgang und ist somit vollständig vom Erdgeschoss getrennt benutzbar.

Im Dachgeschoss, der Einheit Nr. 2, hat man einen freien Blick über die Felder bis hin zur Ostsee. In der 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 qm vermietbarer Fläche hat man die originale Dachstuhl -Balkonstruktion sichtbar erhalten. Dazu gibt es zwei abgeschlossene Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- Essbereich mit angeschlossener Wohnküche und die nach Süden ausgerichteten, windgeschützte Loggia. Gleich daneben ist ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Das Besondere dieser Einheit sind die zwei schönen Dachterrassen, wobei der Ausblick vom Turm einen 360-Grad Rundumblick erlauben.

Im gemütlichen Wohnzimmer ist weiterhin ein Kaminofen. Die Nassbereiche umfassen ein Gäste-WC und dazu noch ein Duschbad mit Tageslicht. Die Flure sind großzügig geschnitten und erlauben eine sinnvolle Möblierung mit Sideboards und Bücherregalen.

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Alles zum Standort

Hageböck ist ein malerisches Dorf in der Nähe von Wismar und der Insel Poel. Die ruhige Lage und die ländliche Atmosphäre machen Hageböck zu einem idealen Ort für alle, die die Natur und die Ruhe genießen möchten. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die historische Altstadt von Wismar ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und lädt zum Erkunden und Entdecken ein. Ostseeliebhaber finden im Ostseebad Rerik, ca. 15 Minuten mit dem Auto oder auf der Insel Poel, ca. 20 Minuten mit dem Auto wunderschöne Strände. Hageböck ist über das Autobahnkreuz Wismar, welches ca. 10 km entfernt ist, gut über die A14 und die A 20 mit dem Auto erreichbar. Hageböck hat zudem eine eigene Bahnstation in Richtung Wismar und Rostock. Insgesamt ist Hageböck ein charmanter Ort, der sowohl Naturliebhaber als auch Erholungssuchende begeistern wird.

Objektnummer: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 1208.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25164003 - 23974 Neuburg / Hageböck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Schweimer

---

ABC-Straße 2 Wismar  
E-Mail: [wismar@von-poll.com](mailto:wismar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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