

# Exposé

## Wohnung in Kirchdorf

### Exklusive 3-Zimmer Wohnung auf der Ostseeinsel Poel



Objekt-Nr. OM-328662

#### Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

23999 Kirchdorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere ruhig gelegene, hochwertig ausgestattete und komplett modernisierte Eigentumswohnungen auf der schönen Insel Poel. Die Wohnung bietet einen einzigartigen, unverbauten Blick vom Balkon (Südwest-Ausrichtung) auf den Wismarer Hafen und vom Wintergarten (West-Ausrichtung) auf die Ostsee. Die Wohnung ist sehr hell und sonnig.

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche auf insgesamt 150 qm zu erhöhen (ideal für Familien!).

## Ausstattung

Die Wohnung wird durch den Eigentümer selbst bewohnt und wurde sukzessive hochwertig saniert. Das Bad ist mit Fußbodenheizung versehen und verfügt über eine schicke Sternenhimmel-Decke.

Der Flur (Eingangsbereich) ist im vergangenen Herbst ebenfalls mit einer Spanndecke inkl. integrierter Beleuchtung (stufenweise verstellbar) modernisiert worden. Der Flur hat ein großes Fenster mit Rolläden.

Die moderne und hochwertige Küche aus dem Jahr 2022 ist mit energiesparenden Siemens-Geräten ausgestattet (Bora-Abzug am Herd!). Es wurden Echtglas-Fronten, Glasböden und eine Glasrückwand (Küchenspiegel) ausgewählt, dadurch passt sich die Küche im offenen Wohn-/Essbereich sehr harmonisch ein.

Der Balkon ist gefliest, hatte eine im Rahmen eingebaute Fliegenschutztür, eine elektrisch bedienbare Rollade sowie Sonnen-Jalousie.

Der großzügige, offene Wohn-Essbereich und der Wintergarten haben einen Marmorfußboden, in warmer Farbgebung, der sehr pflegeleicht ist. Das Schlafzimmer und das Büro sind mit Echtholzfußboden ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

- Waschmaschine und Trockner im eigens dafür vorgesehenen Waschcenter
- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung verlegt
- im 1. Halbjahr 2025 erfolgt die Installation einer energiesparenden Wärmepumpe
- kein Instandhaltungsrückstand
- Garage/Stellplatz auf Anfrage

## Lage

Unsere Wohnung liegt am Rand des Hauptortes Kirchdorf (Insel Poel). Zu den Stränden Schwarzer Busch, Seehof, NeuhoF, Timmendorf sind es mit dem Rad ca. max. 15-20 Minuten, zum Kirchdorfer Hafen ca. 5 Minuten. Infrastruktur (Apotheke, Einkaufsmärkte, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, öffentliche Verkehrsmittel) ist fußläufig erreichbar bzw. mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

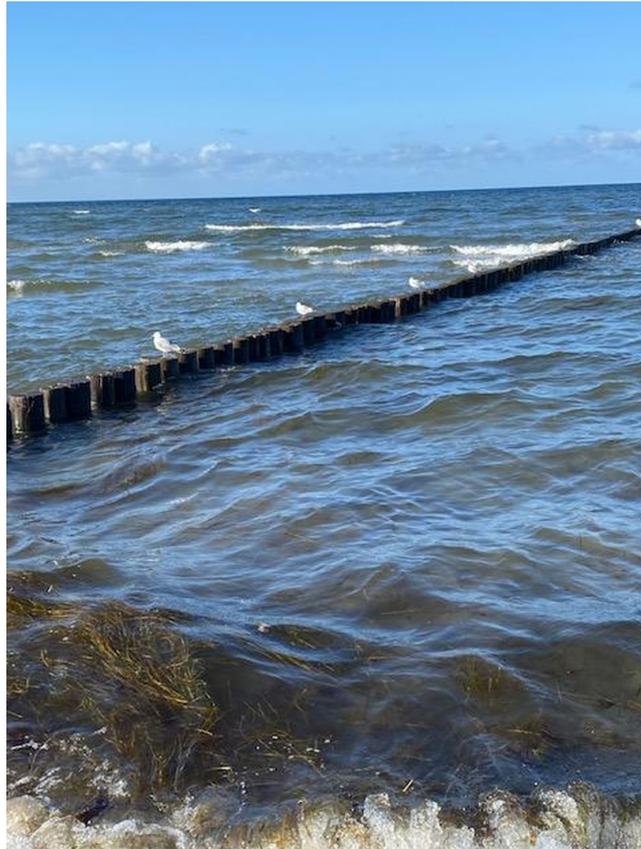


## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Ostseestrand Poel



Strandblick Schwarzer Busch

# Exposé - Galerie



Bad



Handtuchrockner

# Exposé - Galerie



Toilette und Bidet



Regendusche/Handbrause

# Exposé - Galerie



Waschtisch und Spiegelschrank



Spanndecke - Sternenhimmel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Flur

# Exposé - Galerie



heller Flur mit großem Fenster



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer - Wintergarten

# Exposé - Galerie



Blick vom Wintergarten



Essbereich ggü. der Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Blick auf Hafen



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küchentresen

# Exposé - Galerie



Geschirrspüler



Ceranfeld mit BORA-Abzug

# Exposé - Galerie



Küche - Zugang Balkon



# Exposé - Galerie



Blick auf Garagenkomplex

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon mit Blick auf Wismar

# Exposé - Galerie



Balkon