

EXPOSÉ



Eigentumswohnungsanlage mit Reihenhausharakter

H & K Nordimmobilien **UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG**

Häusler Reihe 3, 23974 Niendorf
Tel.: 03 84 27 / 33 01 und 0171 / 241 04 06
E-Mail: hollatz@hknordimmo.com

Haus- und Grundstücksvermittlung * Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen
Ferienimmobilien * Renditeobjekte * Eigentumswohnungen * Kapitalanlagen



Mitglied im IVD Region Nord e.V.

Eigentumswohnung mit Reihenendhaus-Charakter an der Ostsee

VERKAUFSANGEBOT

Grundstücksangaben:

Grundstücksart: Eigentumswohnung mit Reihenendhauscharakter einschließlich Nutzung eines Pkw-Stellplatzes und eines Geräteschuppens
 Wohnungsgröße: ca. 76 m² (ohne Schrägen)
 Anzahl der Räume: 3 Räume, offene Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse, Balkon
 mögliche Nutzung: Wohnen, Ferien
 Ort, Straße: 23974 Boiensdorf OT Stove

Lagebeschreibung des Objektes:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt 2 x 6 Wohnungen je Gebäudeseite in einem Landschaftsschutzgebiet. Badestrände in der Nähe findet man in ca. 1 km Entfernung und in Boiensdorf (ca. 3 km) sowie auf dem Boiensdorfer Werder (ca. 4 km).

Die Nähe zur Ostsee bewirkt, dass es bei Sommerhitze nicht so extrem heiß wird und außerdem meist luftig bleibt. Im Winter wird es aufgrund des auflandigen Windes von der Ostsee nicht so extrem kalt.

Ein Video über den Außenbereich des Objektes ist hier zu sehen:

<https://klickehier.com/lage-we-12>

Bemerkungen zum Objekt:

Das Hausgeld beträgt derzeit 185,- €/Monat (eigene Feriennutzung).

Die Grundsteuer B beträgt gemäß Bescheid des Amtes Neuburg vom 23.01.2025:
 136,21 €/Jahr

Beschreibung des Objektes:

Die Eigentumswohnungsanlage hat Reihenhausharakter. Die Räume der Wohnungen sind vertikal angeordnet und haben im Erdgeschoss einen eigenen Zugang von außen.

Auf dem insgesamt 1.781 m² großen Grundstück befinden sich neben Grünflächen die PKW-Stellplätze sowie für jede Wohnung ein separater Geräte-/Fahrradschuppen.

Die Eigentumswohnung hat im Erdgeschoss einen großen Raum mit offener Küche, ein Gäste-WC sowie eine Außenterrasse und einen gemütlichen Sitzplatz im Grünen.

Im Obergeschoss befindet sich ein Raum mit Balkon und das Bad; im Spitzboden ist ein weiterer Raum.

Angaben über den Energieverbrauch:

- a) Art des Energieausweises: Energieverbrauchsausweis vom 13.04.2015,
erstellt auf Basis des Energieverbrauchs 2012-2014
- b) Endenergieverbrauchskennwert für das Gebäude: 115,2 kWh/(m²*a)
(einschließlich Energie für Warmwasseraufbereitung)
- c) Wesentlicher Energieträger für die Heizung des Gebäudes: Heizöl
- d) Baujahr des Gebäudes laut Energieausweis: 2003

Durch die 2016 erfolgte Erneuerung der Heizungsanlage im Heizraum verringerte sich der tatsächliche Heizölverbrauch erheblich.

Lage des Ortes:

Stove liegt nordöstlich der Hansestadt Wismar (14 km) in einer exponierten und beliebten Erholungslage am Rande des Salzhaffs, zwischen dem Ostseebad Rerik und Wismar. Die Fernverbindungen erfolgen über die A 20, die A 14 und die Osttangente der Hansestadt Wismar. Dadurch gelangt man schnell z.B. nach den Städten Rostock, Schwerin, Wismar und Lübeck.

Parallel zu den überörtlichen Straßen und darüberhinaus sind separate Fahrradwege angelegt. Durch Stove führt der gerne genutzte Ostseeküstenradweg.

Ein Video über Stove können Sie sich hier ansehen:

<https://klickehier.com/stove-impressionen>

In Stove gibt es vielseitige Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:

Großer Kinderspielfeld, Kindergarten, Übungsplatz der freiwilligen Feuerwehr, Dorfmuseum, Lehmbackofen, Sommercafé, Holländer Windmühle, Reiterhof, Badestrände. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist der „Hurtig“-Einkaufsmarkt in Blowatz, in dem man nach dortiger Anmeldung an allen 7 Tagen rund um die Uhr einkaufen kann.

In der Saisonzeit hat der Lehmbackofen am Museum geöffnet und man kann dort auch „Kaffee und Kuchen“ genießen und kaufen.

Die Mitte des 13. Jahrhunderts gebaute Kirche in Dreveskirchen ist ein Backsteinbau, der in mehreren Abschnitten entstanden ist.

In Boiensdorf befinden sich Boots- und Liegeplätze.

Mehrere Vereine und Künstler sind in Stove und Umfeld ansässig und auch auf Veranstaltungen und Ausstellungen präsent.

Zahlreiche Wanderwege führen in alle Richtungen. Beliebt ist eine Wanderung um die Halbinsel Boiensdorfer Werder:



Das Salzhaff ist besonders beliebt zum (Kite-)Surfen und Scaten. Stove und Umgebung sind eine beliebte Wohn- und Erholungsregion. Hier befinden sich naturnah und nicht zu konzentriert weitere Wohn- und Ferienhäuser.

Ein Video über Wassersport und einen Blick auf die Ostsee können Sie sich hier ansehen:

<https://klickehier.com/boiensdorf-surfer>

Beliebt ist ebenfalls das nahegelegene Rerik mit der sehr schönen Steilküste und den Einrichtungen zum Verweilen.

In der Hansestadt Wismar findet man neben den vielen Sehenswürdigkeiten und dem Hafenbereich das Theater, den Tierpark, das Fitness- und Spaßbad Wonnemar sowie das Indoor-Spielzentrum „Mumpitz“ und vieles mehr.

Beschreibung der Ausstattung:

Die Eigentumswohnung wurde 2004 fertiggestellt. Sie wurde durch die Eigentümer als Nichtraucherwohnung ausschließlich selbst genutzt. Die raumhohen Fenster- und Türelemente, teilweise mit Sonnenschutzglas, im Erdgeschoss und Obergeschoss ermöglichen eine gute Belichtung und Sicht in die Natur.

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen für das Gesamtobjekt zentral über Ölheizung.

Der Fußboden im Erdgeschoss ist gefliest, im Obergeschoss hat er Holzdielung und im Spitzboden Laminatbelag. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist gefliest. Das Bad im Obergeschoss ist gefliest und hat eine Badewanne sowie eine Dusche, Hänge-WC und Waschbecken. Die Geschosse sind jeweils über eine Wendeltreppe zu erreichen.

Die Eigentumswohnung ist teilweise möbliert (siehe Fotos). Technische Geräte sind u.a.: Fernsehgerät (über zentrale SAT-Anlage), Küche mit Kühl- und Gefrierschrank, E-Herd mit Backofen, Abzugshaube, Geschirrspüler. Im separaten Geräteschuppen befindet sich eine Werkbank. Das Inventar ist im Kaufpreis enthalten.

Verkaufspreis: 189.000,- €

zuzüglich

Maklercourtage: 3,57 % des Verkaufspreises (entspricht 3 % zuzüglich MwSt)

Diese Maklercourtage ist vom Käufer an den Makler zu zahlen.

Der Verkäufer zahlt eine Maklercourtage in gleicher Höhe an den Makler.

Diese Angebotsangaben wurden nach den Informationen des Veräußerers sowie nach den von ihm vorgelegten Unterlagen erstellt. Wir übernehmen für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung.





Ansicht der Eigentumswohnung



Sitzgruppe an der Terrasse und am Giebel der Eigentumswohnung



Erdgeschoss



Eingangsbereich mit Terrasse



Offene Küche im Erdgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Stellplatz und Anschlüsse für eine Waschmaschine



Wendeltreppe zwischen den Etagen



Zimmer mit Balkon im Obergeschoss



Zimmer mit Balkon im Obergeschoss



Blick vom Balkon



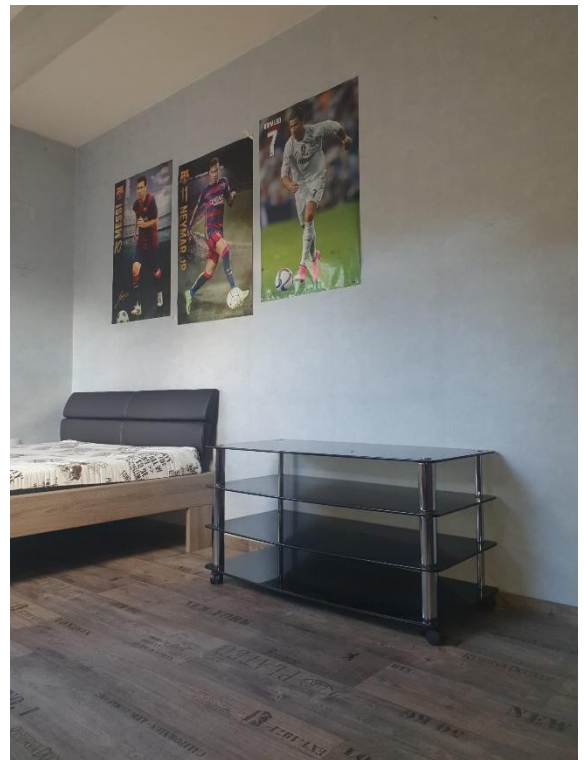
Blick vom Balkon auf den Sitzplatz im Freien



Zimmer mit Balkon im Obergeschoss, Tür zum Bad



Bad im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne



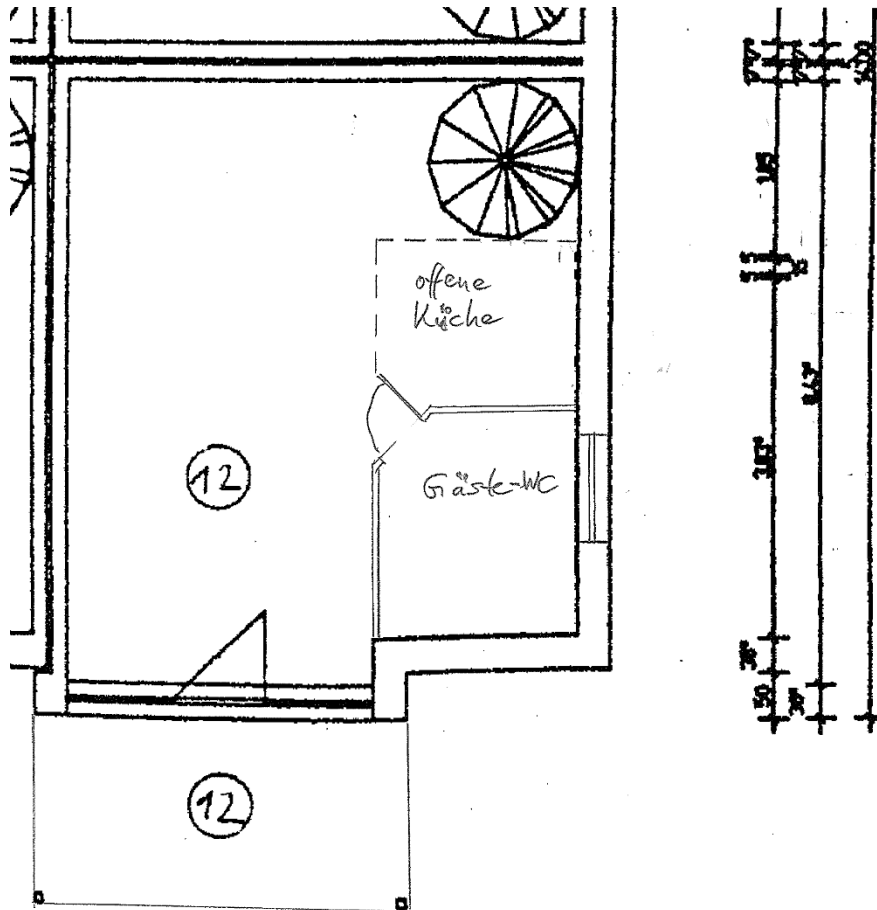
Spitzbodenzimmer



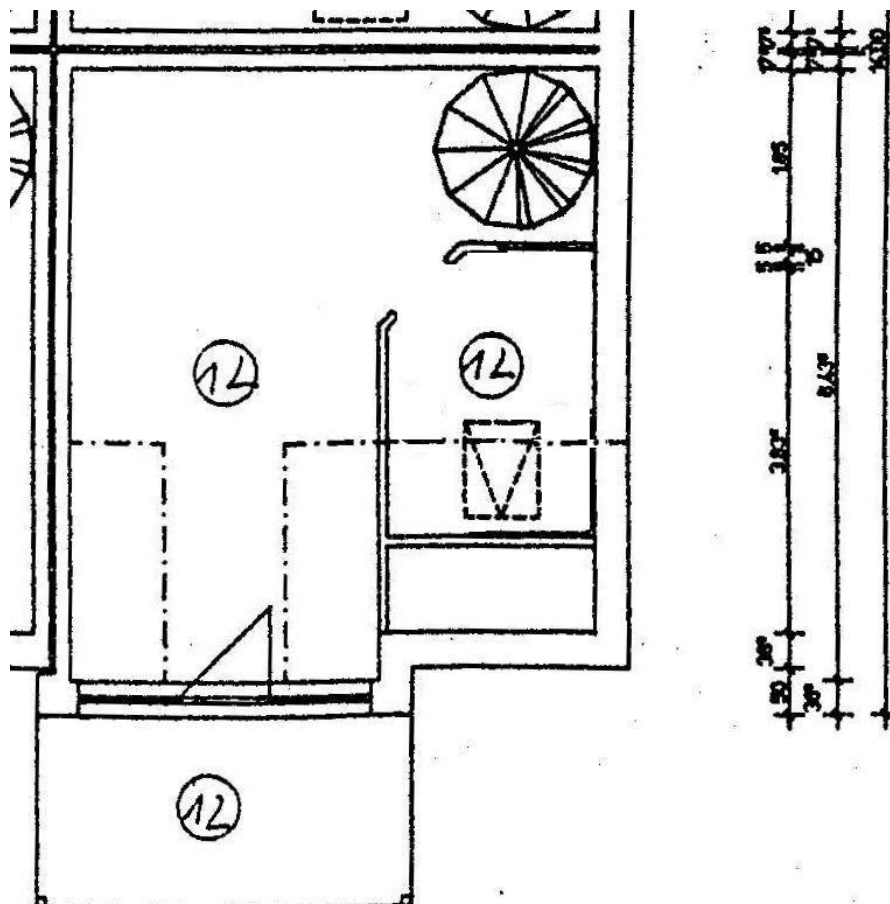
Geräteschuppengruppe



Blick in den Geräteschuppen mit Inventar



Erdgeschoss mit Terrasse

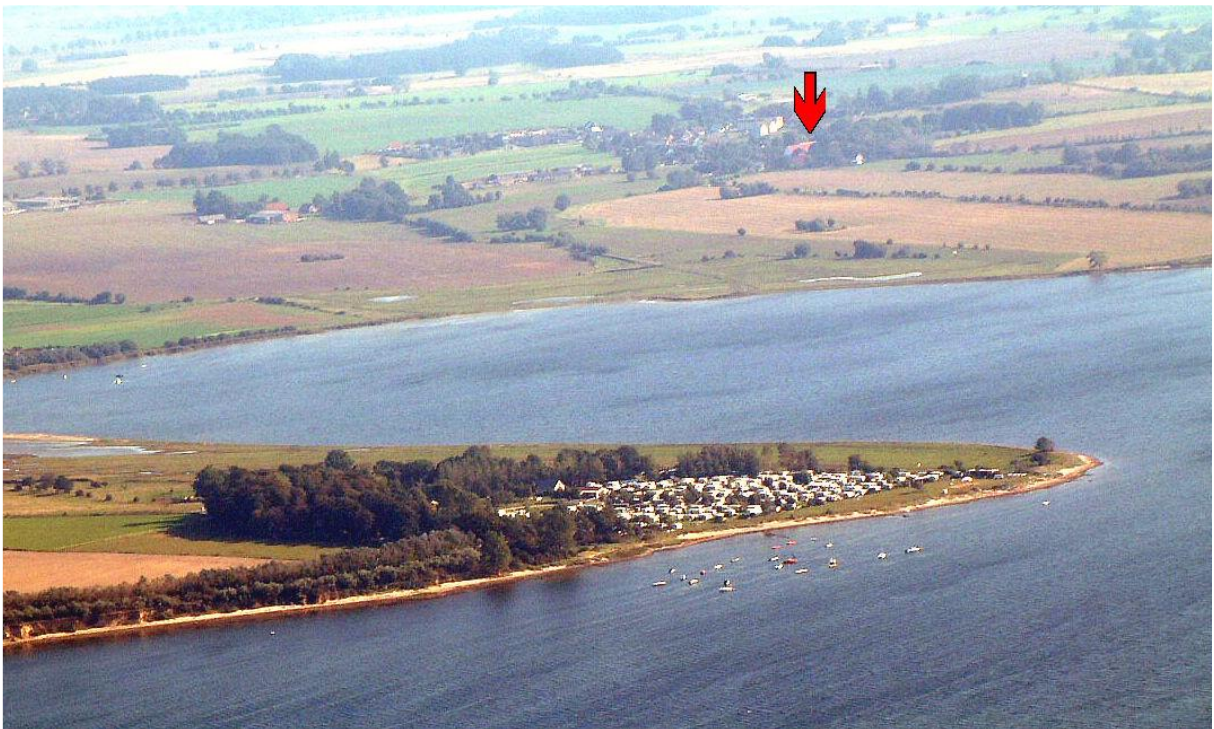


Obergeschoss mit Balkon

Die Lage des Objektes:



Luftbild von Stove in Richtung Ostsee



Luftbild vom Boiensdorfer Werder und von Stove



Lage von Stove