



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Top Kapitalanlage**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-PEb-70086

**Hochwertige 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse – Langfristig vermietet & barrierefrei zu verkaufen!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**215.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>58,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2019</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.04.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>54 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.04.2017</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Erdgeschosswohnung befindet sich in attraktiver Lage im Solarpark Diamant, einem modernen, nachhaltig konzipierten Wohngebiet am südöstlichen Rand von Grevesmühlen in**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Mecklenburg-Vorpommern. Die Wohngegend verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gleichzeitig sehr guten städtischen Infrastruktur – ein Wohnumfeld, das bei Mietern aller Altersgruppen, insbesondere aber bei Senioren, Paaren und Pendlern, sehr gefragt ist.**

**Grevesmühlen liegt zwischen den Hansestädten Wismar und Lübeck, in unmittelbarer Nähe zur Ostseeküste, und zählt zu den aufstrebenden Mittelzentren der Region. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Versorgung und kleinstädtischem Charme mit einem historischen Stadtkern, zahlreichen Grünanlagen und einem regen Gemeindeleben. Auch durch gezielte Stadtentwicklungsprojekte hat sich Grevesmühlen in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort etabliert.**

**Das Wohnquartier Solarpark Diamant wurde erst in den letzten Jahren erschlossen und zeichnet sich durch eine moderne Bebauung, großzügige Grundstücke und ein harmonisches, ruhiges Gesamtbild aus. Fußläufig erreichbar befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, ein Ärztehaus sowie verschiedene Dienstleister des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen wie Sportplätze und das örtliche Schwimmbad sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof von Grevesmühlen bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Lübeck, Wismar und Schwerin. Mit dem Auto erreicht man die B105 sowie die Autobahn A20 in nur wenigen Minuten. Die Ostsee ist in rund 15 bis 20 Minuten erreichbar, was die Region auch für Wochenendpendler oder zur Freizeitgestaltung besonders attraktiv macht.**

**Ein weiterer Standortvorteil besteht in der Nähe zu verschiedenen sozialen und medizinischen Einrichtungen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Kooperation mit einem nahegelegenen Pflegedienst, was die Wohnung insbesondere für Senioren oder betreuungsbedürftige Personen zu einem idealen Wohnort macht. Die ruhige Umgebung, das barrierefreie Wohnkonzept und die hervorragende Anbindung an medizinische Versorgung und Pflegeangebote bilden gemeinsam ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.**

**Die Mikrolage der Wohnung innerhalb des Wohnquartiers ist optimal: Im Erdgeschoss gelegen, mit eigener Terrasse, blickt die Wohnung auf gepflegte Grünanlagen und liegt dennoch in kurzer Entfernung zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen sowie den Stellplätzen. Trotz der ruhigen Lage im Quartier erreicht man das Zentrum von Grevesmühlen in nur wenigen Minuten – eine ideale Kombination aus Erholung, Versorgung und Erreichbarkeit.**

**Diese Lage bietet nicht nur hohes Mietpotenzial, sondern auch eine sichere, zukunftsorientierte Wertanlage in einer sich stetig weiterentwickelnden Region mit wachsendem Wohnraumbedarf.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

*In einem der gefragtesten Wohnquartiere von Grevesmühlen, dem modernen und nachhaltig entwickelten Solarpark Diamant, steht eine hochwertig ausgestattete und langfristig vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines im Jahr 2019 errichteten Mehrfamilienhauses zum Verkauf. Die Wohnung bietet nicht nur einen durchdachten, barrierefreien Grundriss, sondern auch eine zukunftssichere Investition in einem stabilen Wohn- und Vermietungsumfeld.*

*Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten und vollunterkellerten Wohnhauses mit insgesamt zwölf Einheiten. Sie umfasst ca. 58 Quadratmeter Wohnfläche und verfügt über zwei helle, gut geschnittene Zimmer sowie eine gut ausgerichtete Terrasse, die über das großzügige Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern zugänglich ist. Diese Fenster sorgen für ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und ermöglichen zugleich einen angenehmen Blick ins Grüne. Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Für ein gleichbleibend angenehmes Raumklima sorgt eine moderne Fußbodenheizung. Die Wärmeversorgung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme auf Basis von regional erzeugtem Biogas. Dies gewährleistet eine nachhaltige, ressourcenschonende und gleichzeitig stabile Energieversorgung des gesamten Gebäudes.*

*Darüber hinaus befindet sich auf dem Dach des Hauses eine leistungsfähige Solaranlage, die Strom direkt ins öffentliche Netz einspeist. Die durch diese Photovoltaik-Anlage erzielten Einspeiseerträge werden anteilig an die einzelnen Wohneinheiten weitergegeben. Alle Bewohner bzw. Eigentümer erhalten jährlich eine Rückvergütung, wodurch die laufenden Kosten zusätzlich gesenkt und die Attraktivität der Immobilie weiter gesteigert wird.*

*Das Badezimmer ist modern gefliest, verfügt über ein Fenster, eine bodengleiche Dusche sowie eine praktische Handtuchheizung. Auch hier steht die Alltagstauglichkeit und der Komfort im Vordergrund – Aspekte, die insbesondere von älteren oder eingeschränkt mobilen Mietern geschätzt werden. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich, was durch einen schwellenlosen Zugang und die Ausstattung des gesamten Hauses ergänzt wird, darunter ein Aufzug, der auch in die Kellerebene führt. Der Zugang zu Wasch- und Trockenraum sowie zum eigenen abschließbaren Kellerabteil ist somit ohne Einschränkungen möglich.*

*Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt der in jeder Wohnung installierte Notrufknopf dar, der zusätzliche Sicherheit bietet und ideal auf die Bedürfnisse älterer oder betreuungsbedürftiger Menschen zugeschnitten ist. Auf Wunsch kann eine Kooperation mit einem nahegelegenen Pflegedienst geschlossen werden, was die Attraktivität der Wohnung als seniorenrechtliches Wohnmodell weiter erhöht.*

*Die derzeitige Mieterin oder der derzeitige Mieter nutzt die Wohnung langfristig, zuverlässig und*



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***pfllegt sie sehr gewissenhaft. Die aktuelle Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 7.800 Euro im Jahr. Die Küche wurde vom Mieter selbst eingebracht, was den Verwaltungs- und Erhaltungsaufwand für Sie als Eigentümer erheblich reduziert. Ein PKW-Stellplatz steht in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus zur Verfügung; auf Wunsch können weitere Außen- oder Tiefgaragenstellplätze zusätzlich erworben werden.***

***Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Umgebung mit guter infrastruktureller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Bahnhof, zur B105 und zur Autobahn A20 macht Grevesmühlen auch für Berufspendler attraktiv. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von kurzen Wegen in die Natur und zur Ostsee, die in nur wenigen Autominuten zu erreichen ist.***

***Aufgrund des laufenden Mietverhältnisses und zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin oder des Mieters ist es leider nicht möglich, aktuelle Innenaufnahmen zu veröffentlichen. Um dennoch einen realistischen Eindruck von Ausstattung und Zustand zu vermitteln, wird auf exemplarisches Bildmaterial zurückgegriffen, das im Zuge von Mieterwechseln und Leerständen im selben Objekt aufgenommen wurde. Diese Aufnahmen zeigen authentisch die moderne und gepflegte Ausstattung der Wohnung.***

***Die Wohnung stellt eine renditestarke, solide Kapitalanlage dar – sei es zur Ergänzung eines Immobilienportfolios, als Einstieg in die Vermietung oder zur langfristigen Wertanlage in einem wachsenden Wohngebiet mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Ausstattung der Wohnung:**

**Baujahr 2019, neuwertiger Zustand**

**Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>**

**2 Zimmer**

**Erdgeschosslage mit Terrasse**

**Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer für viel Tageslicht**

**Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen**

**Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**

**Barrierefreier Zugang, seniorengerecht**

**Modernes Badezimmer mit Fenster**

**Ebenerdige Dusche**

**Handtuchheizkörper im Bad**

**Dreifachverglaste Fenster für optimalen Schall- und Wärmeschutz**

**Notrufknopf in der Wohnung**

**Küche durch den Mieter eingebracht**

**Ausstattung im Gebäude:**

**Barrierefreier Zugang zu allen Bereichen**

**Personenaufzug mit Zugang bis in den Keller**

**Vollunterkellert**

**Eigenes Kellerabteil zur Wohnung**

**Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum**

**Fernwärmeheizung (ebenfalls Baujahr 2019)**

**Außenbereich und Infrastruktur:**

**Ruhige, moderne Wohnlage im Solarpark Diamant**

**Pkw-Stellplatz direkt am Haus (weitere Stellplätze optional verfügbar)**

**Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und öffentlichem Nahverkehr**

**Bahnhof, B105 und A20 schnell erreichbar**

**Kooperation mit nahegelegenem Pflegedienst möglich**

**Mietverhältnis und Rendite:**

**Langfristig vermietet**

**Jahresnettokaltmiete ca. 7.800 €**

**Stabile Mieterstruktur im gesamten Haus**

**PV Anlage auf dem Dach**

**Jährliche Rückvergütung**

**Hinweis:**

**Innenaufnahmen nicht möglich aus Datenschutzgründen**

**Verwendung von exemplarischen Fotos aus dem Objekt bei Leerstand oder Mieterwechsel**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.**

**Mit dem Verkäufer wurde ein Maklervertrag abgeschlossen. Im Falle eines rechtswirksamen Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises an uns als Makler zu zahlen. Die Provision ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.**

### Hinweis:

**Teile dieses Exposés wurden unter Zuhilfenahme moderner KI-Technologie erstellt und anschließend redaktionell überarbeitet, um eine möglichst anschauliche und vollständige Beschreibung zu gewährleisten.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

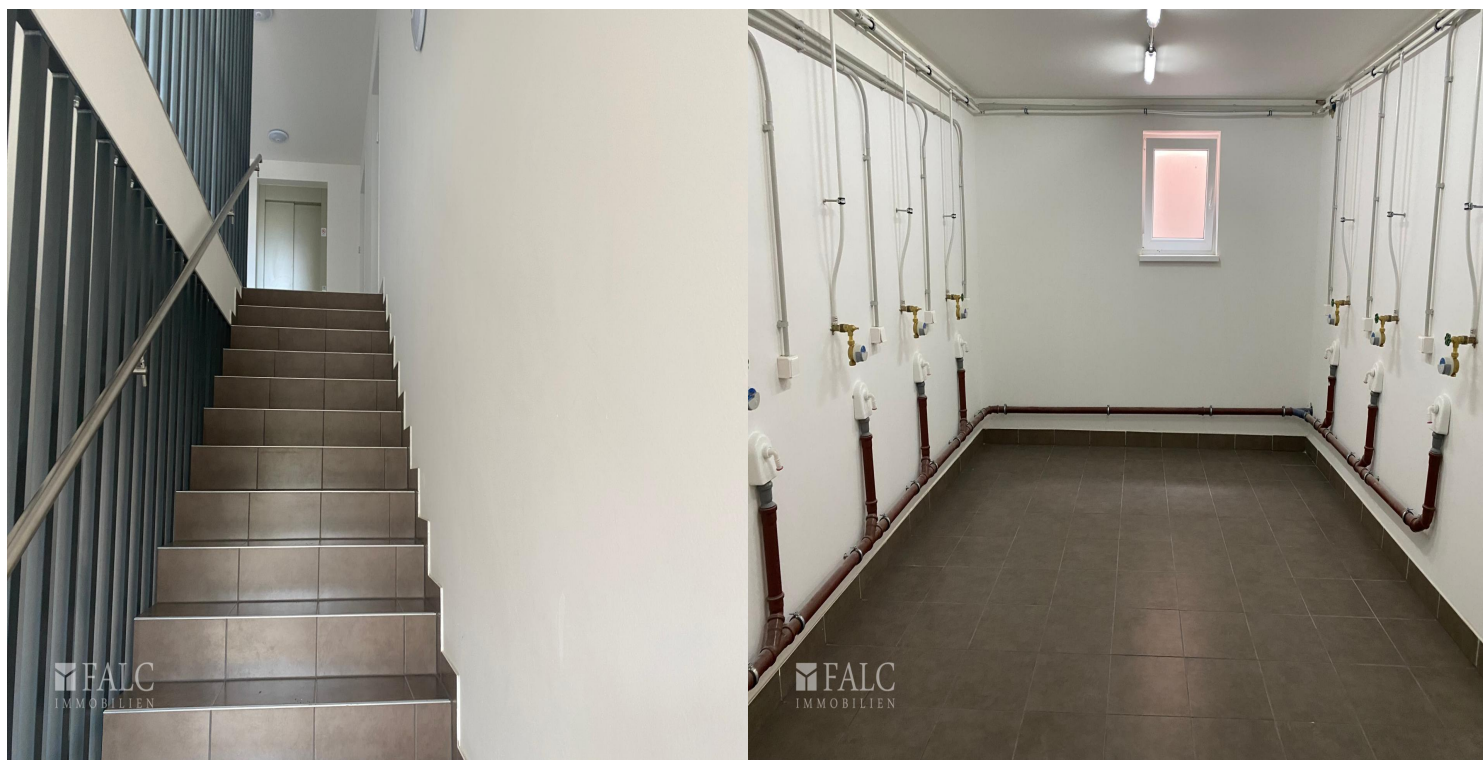
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

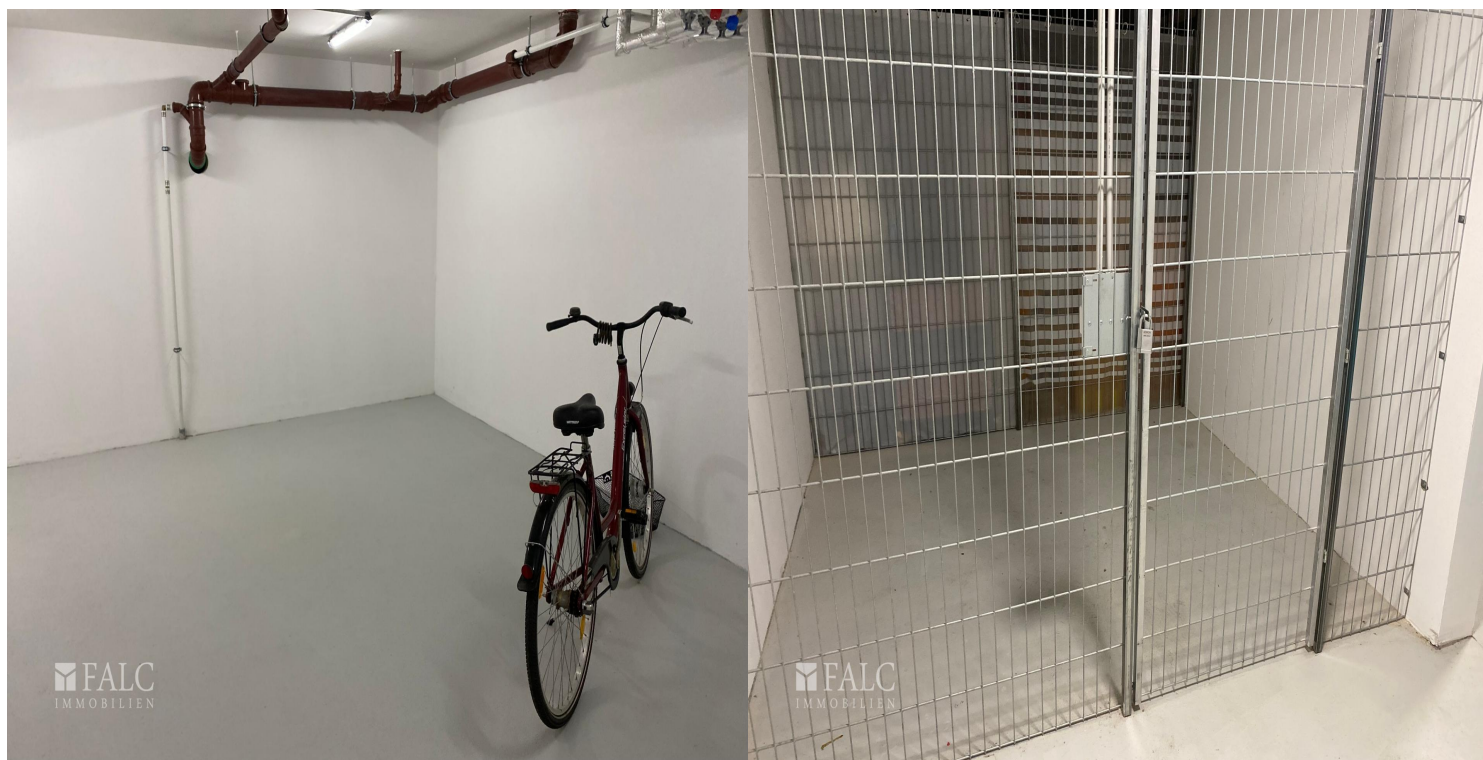
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)