

Grömitz

# Wohnen in strandnaher Lage, tolles Reihenendhaus in Grömitz

Objektnummer: 26270016



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

**KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 241 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz**

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

Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26270016	Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67,08 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Baujahr	1979	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Endenergieverbrauch	60.90 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



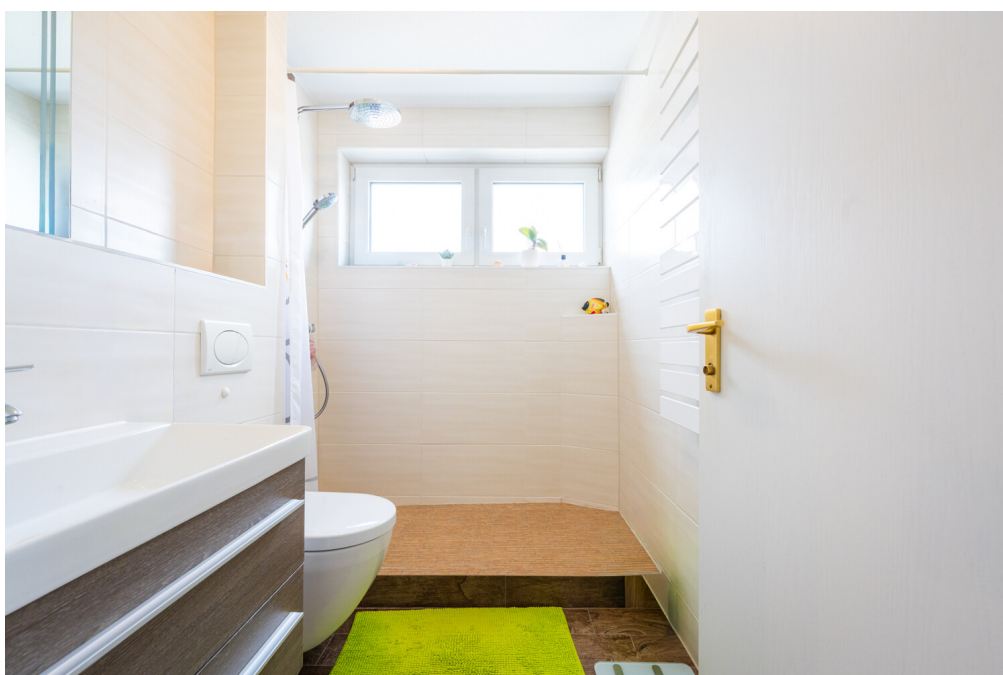
Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



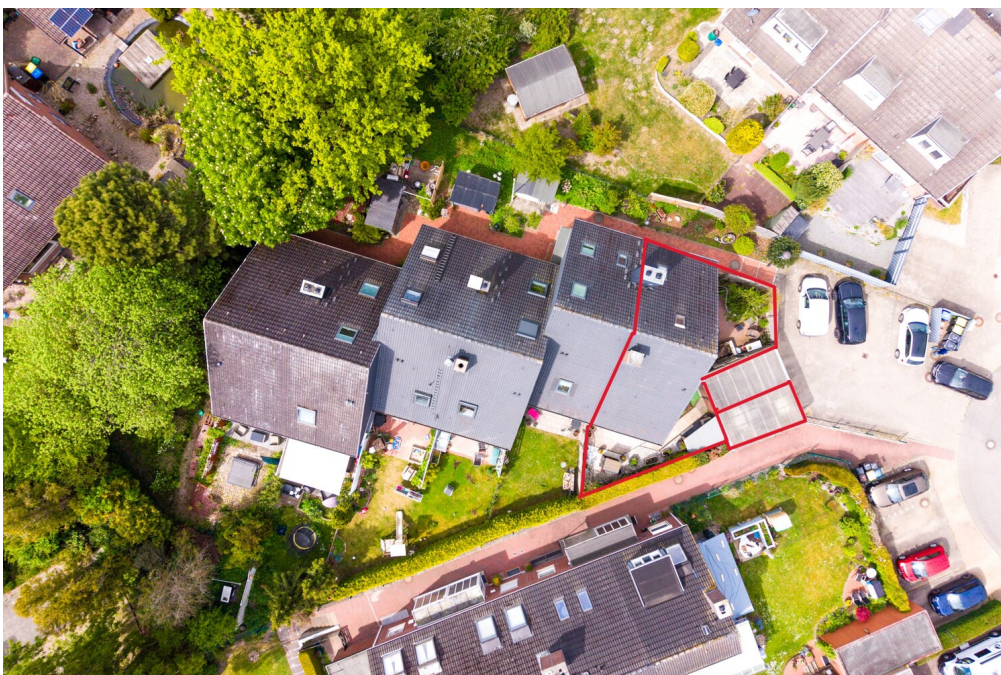
Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz**

## Ein erster Eindruck

Das gemütliche Reihenendhaus wurde im Jahr 1979 erbaut und in den Jahren 2015 bis 2024 komplett modernisiert. Mit neuer Gastherme und Kaminofen ausgestattet ist die Immobilie energieeffizient und zeitgemäß. Das Meer liegt nur ca. 800 m entfernt, fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Die Feldrandlage in Grömitz bietet ruhiges Wohnen am Meer – ideal für Ehepaare oder kleine Familien, als Feriendomizil oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf einem sonnigen Grundstück von ca. 241 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie mit einer Wohn-, Nutzfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum.

Das Reihenendhaus verfügt über insgesamt 4 Zimmer und ein modernes Duschbad sowie ein Gäste WC. Ein zusätzlicher Hobbyraum im Souterrain mit einem Wannenbad komplettiert das Angebot. Hier könnte beispielsweise ein eigenes Home-Spa eingerichtet werden. Von der Diele im Erdgeschoss gelangt man in den hellen, großzügigen Wohn- Essbereich und damit in das Herzstück des Hauses. Dieser bietet viel Platz für gemütliche Stunden und ein offener Kaminofen wird zum Hingucker und verbreitet eine wohlige Wärme in den Wintermonaten. Der angrenzende separate Küchenbereich setzt mit klaren Linien des Küchenmobiliars einen modernen Akzent. Die praktische Durchreiche ergibt eine Symbiose von Wohnen und Küche. Ein Hauswirtschaftsraum im Souterrain bietet genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte.

Über die großzügige Fensterfront des Wohn-, und Essbereiches gelangt man auf die nach Südwesten ausgerichtete sonnige Terrasse, die mit einer elektrischen Markise überdacht im Hochsommer für angenehmen Schatten sorgt.

Über eine offene Holzterrasse gelangt man in das großzügig ausgebaute Obergeschoss. Hier stehen zwei helle Räume zur Verfügung, die sich ideal als Kinder- und Schlafzimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes, großzügig gestaltetes Duschbad mit Waschtisch sowie Handtuchheizkörper. Von hier aus führt die Treppe weiter in das Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Gästezimmer oder großzügigen Arbeitsbereich unter dem Dach. Das vorhandene Platzpotenzial dieses Reihenhauses wurde optimal ausgeschöpft. Die Gestaltung der Außenanlagen fügt sich auf harmonische Weise als Gesamtbild von sechs Reihenhäusern zusammen. Ein zur Immobilie gehörendes Carport befindet sich vor der Reihenhaukette, weiterhin gibt es ein vom Garten zugängliches Carport für Fahrräder und Gartenhelfer und einen weiteren kleinen Abstellraum auf der Terrasse. Überzeugen Sie sich selbst von dieser ansprechenden, vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

**Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz**

## **Ausstattung und Details**

**Modernisierungen der letzten Jahre:**

**2015 Einbauküche inklusive Leitungen und Elektrik,**

**Gäste WC und Duschbad im OG**

**2016 Bad und Fenster im Souterrain, Fenster im OG komplett erneuert**

**2017 Neugestaltung des Gartens**

**2018 Fußbodenbelag im OG**

**2020 Kamin saniert**

**2021 Wohnzimmer Terrassenfenster neu**

**2023 Energieeffiziente neue Gasheizung**

**2023 Fahrradcarport**

**2024 Malerarbeiten im gesamten EG,**

**Fußböden erneuert in Küche, Flur und Gäste WC**

**2025 Malerarbeiten im OG**

**Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz**

## **Alles zum Standort**

Die von uns angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Grömitz und in fußläufiger Nähe zum Ostseestrand. Grömitz ist schon seit 1813 Seebad und damit eines der ältesten an der Ostsee. Der über 8000 Einwohner beherbergende Ort liegt im Herzen der Lübecker Bucht ca. 30 km nördlich von Timmendorfer Strand und ist leicht über die Autobahn A 1 zu erreichen. Grömitz lädt mit einer der wohl schönsten Kur- und Strandpromenade von über 6 km Länge und einem breiten, feinsandigen 8 km langen Sandstrand zum Verweilen ein. Der Yachthafen zählt neben dem von Heiligenhafen zu den größten gemeindebetriebenen Marinas. Grömitz verfügt über eine der längsten Seebrücken Deutschlands mit Schiffsverkehr, einen 27-Loch Golfplatz, einen Hundestrand und einen behindertengerechten Badesteg. Mit dem Kurpark, vielen gemütlichen Kneipen sowie schicken Restaurants und Cafés, der Fußgängerzone und dem Zoo Arche Noah erfüllt Grömitz alle Anforderungen an ein modernes Ostseebad und zieht deshalb ca. 400.000 Tagesbesucher jährlich nach Grömitz. Natürlich darf man in dem Zusammenhang die neu gestaltete „Grömitzer Welle“ mit seinem Badeparadies nicht vergessen.

**Objektnummer: 26270016 - 23743 Grömitz**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26270016 - 23743 Grömitz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jessica Koppitz**

---

**Brückstraße 26, 23730 Neustadt in Holstein**

**Tel.: +49 4561 - 55 98 99 0**

**E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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