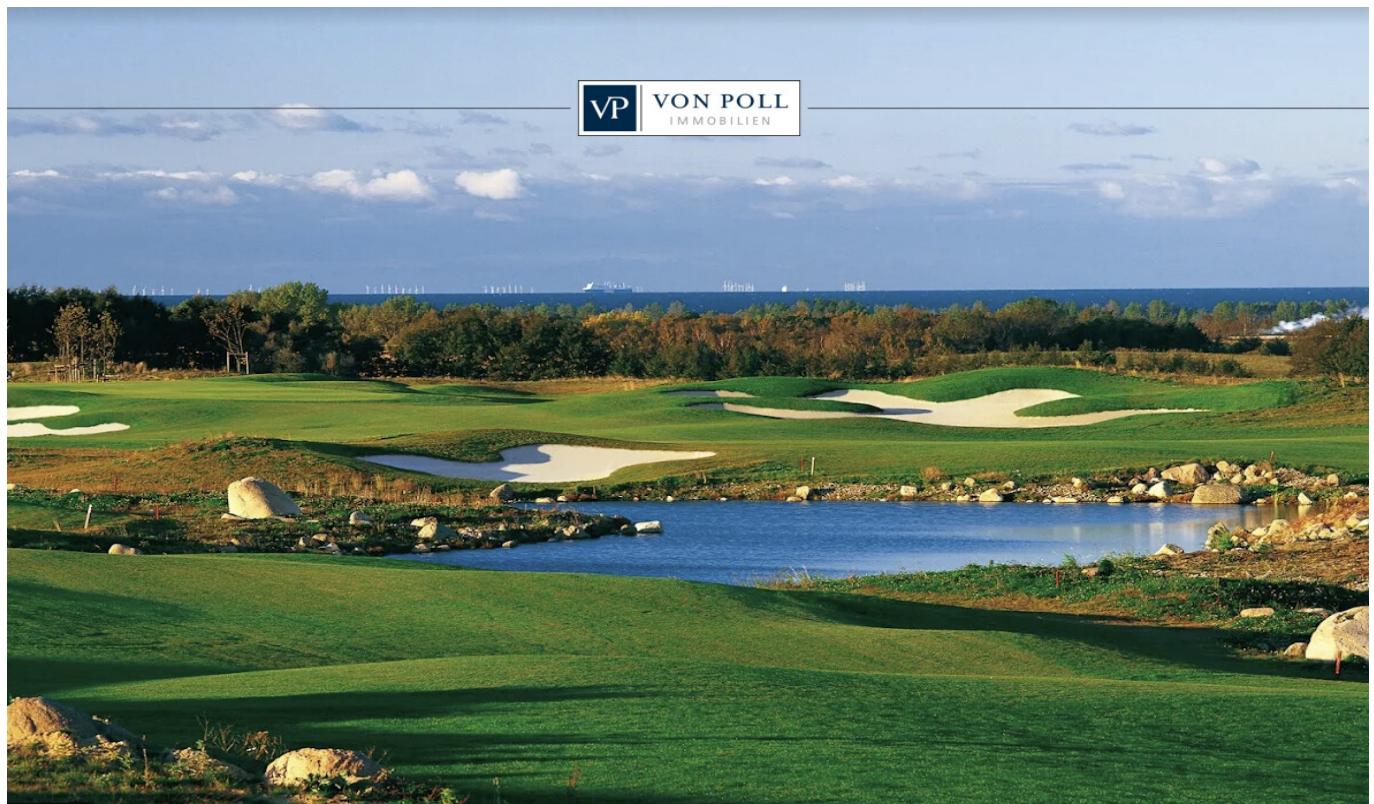


Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Idyll zwischen Ostsee und Golfplatz I Haus mit Urlaubsflair und Gästehaus auf sonnigem Grundstück

Property ID: 25092043NP



PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 2 • LAND AREA: 516 m²

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

At a glance

Property ID	25092043NP	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 80 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1992
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 130 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1982		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



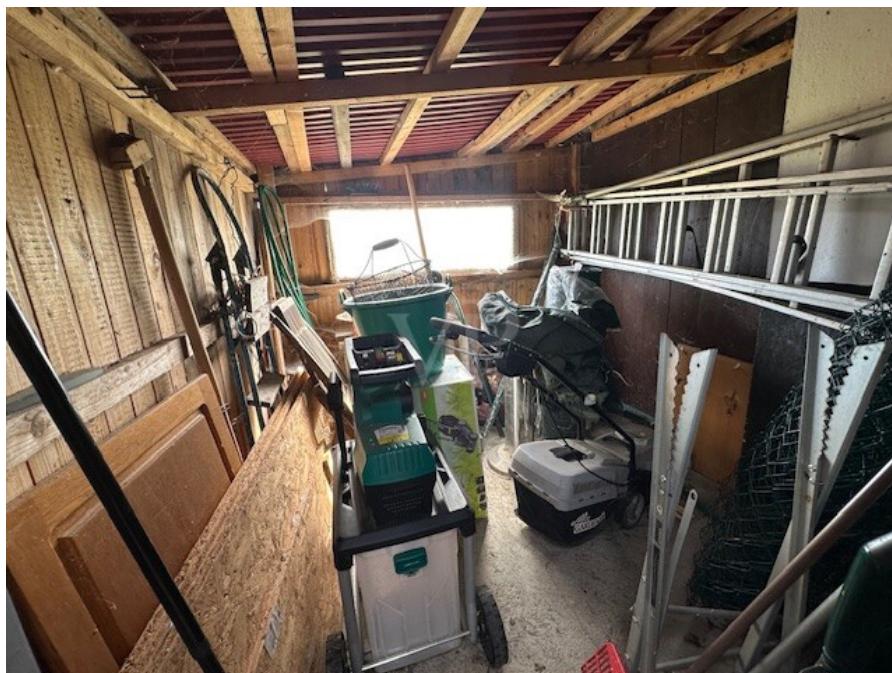
Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

The property



Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

A first impression

Nur 4 km vor dem Ostseebad Kühlungsborn gelegen | Bezaubernde Liegenschaft mit Haupt- und Gästehaus in wunderbarer, landschaftlicher Randlage unweit des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, des Golfplatzes und der Ostsee.

Die Kühlung ist eine einzigartige, bewaldete Hügelkette, die mit ihren Bergen, Schluchten, Bächen und kleinen Tümpeln mit romantischem Flair und optimal für ausgedehnte Wanderungen.

Das 1982 erbaute Einfamilienhaus im Stil einer Finnhütte liegt in einer begehrten Wohnlage direkt am Golfplatz, unweit der Ostsee in idyllischem, natürlichem Umfeld. Eingebettet auf einem wunderschön grünen Grundstück mit wunderbarem, freien Blick auf die sanft hügelige Landschaft bietet die Immobilie individuelle Räume, Gemütlichkeit, wertvolle Privatsphäre, ein separates Gästehaus und ganz viel Ruhe. Sie besticht durch ihren ganz besonderen Charme unter funktioneller Ausstattung und ist mit viel Liebe zum Detail eigenhändig erbaut, in den 90ziger Jahren modernisiert und fortwährend instand gehalten worden.

Ins Erdgeschoss gelangen sie über die kleine Terrasse, die in die Wohn- und Lebensräume mit offener Küche, geräumigen Essplatz und gemütlichem Kaminofen führt. Hier haben Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und in die Natur, mit ihren sanft hügeligen Wiesen und Feldern bis hin zur Ostsee. In dieser Wohnebene befinden sich zudem das Duschbad, die Sauna und ein Abstellbereich. Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine Raumspartreppe, welches 1 Schlafzimmer mit Veranda, ein WC und einen Schrankbereich bereithält. Die Fußböden sind hier mit Teppichböden ausgelegt.

Praktisch ergänzt wird das Haus durch einen kleinen Kellerbereich und einen angeschlossenen Abstellraum.

Ein großer Mehrwert ist das unmittelbar neben dem Hauptgebäude befindliche bezaubernde Gästehaus. Es heißt Freunde und Gäste herzlich willkommen. Das kleine Domizil (unbeheizt) verfügt über einen offenen Wohn-Essbereich, ein Duschbad und ein Schlafzimmer im Obergeschoss und ist ca. 40 qm groß.

Dieses kleine Paradies befindet sich auf einem ca. 500 m² großem, grünen Grundstück mit einem Obstbaumbestand, einer Vielzahl an Grün- und Blühpflanzen. Die Terrasse mit geschütztem Sitzplatz bietet eine absolut ruhige und naturverbundene Atmosphäre. Hier lässt es sich herrlich entspannen. Das liebevoll angelegte Grundstück wird aufgrund der

Randlage begrenzt durch großflächige Grünflächen und lediglich 2 Nachbarn.
Der vordere Grundstücksbereich hält einen Kfz-Stellplatz bereit. Hierüber erfolgt die Zufahrt.

Golfliebhaber und Naturverbundene kommen hier durch die unmittelbare Nähe zum Golfplatz mit Ostseeblick voll auf ihre Kosten. Den herrlich weißen Ostseestrand erreichen Sie in wenigen Minuten.

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Details of amenities

- vielfältige Nutzungs- und Gestaltungspotenziale
- idyllische Naturlage in Nähe des Landschaftsschutzgebietes Kühlung
- romantische Randlage
- Ostsee und Golfplatznähe
- nur 4 km vor Kühlungsborn gelegen
- individuelle, funktionelle Ausstattung mit Potenzial
- Kamin
- Sauna
- vollständig eingerichtetes Gästehaus
- Carport
- Kfz Stellplatz
- Privatsphäre
- entwickelbares Idyll

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

All about the location

Die Lage zwischen den traditionsreichen mecklenburgischen Seebädern Heiligendamm und Kühlungsborn ist einzigartig: etwas zurückgesetzt von der Küste, aber durch seine Höhe u.a. mit freiem Blick auf die Ostsee. Hier ist die gesunde Meeresluft ein ständiger Begleiter.

Die Kühlung ist ein dicht bewaldeter Höhenzug mit romantischem Flair zwischen Kühlungsborn und Kröpelin, westlich von Bad Doberan.

Wittenbeck ist eine Gemeinde im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Bad Doberan-Land mit Sitz in der gleichnamigen Stadt verwaltet. Sie liegt zwischen der Ostseeküste, dem Höhenzug Kühlung, dem ältesten deutschen Seebad Heiligendamm sowie den Städten Kühlungsborn und Bad Doberan. Zu Wittenbeck gehören die Ortsteile Hinter Bollhagen und Klein Bollhagen.

An der Gemeindegrenze zu Kühlungsborn befindet sich der Golfplatz Wittenbeck mit einem 18-Loch-Meisterschaftskurs und einem Neun-Loch-Golfplatz. Hier erwarten den Golfspieler spektakuläre Löcher und von Bächen, Teichen und Bunkern gesäumte Fairways. Die imposante Kulisse des Kühlungswaldes im Norden, ästhetisch in die Landschaft eingebaute Wasserfälle und die außerordentlich vielfältige Flora und Fauna prägen die Anlage und hinterlassen einen nachhaltigen Eindruck.

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com