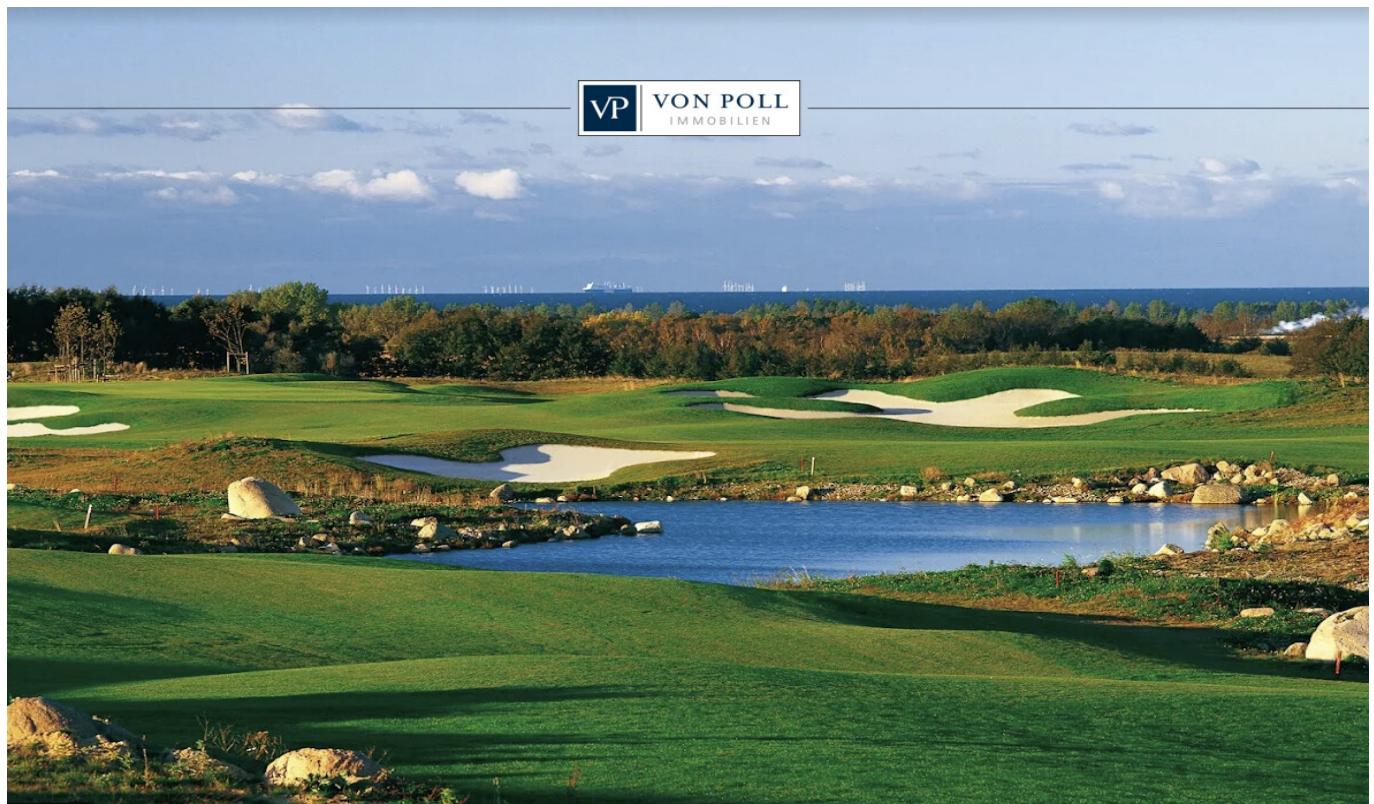


Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

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

*Número de propiedad: 25092043NP*



**PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 516 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## De un vistazo

Número de propiedad	25092043NP	Precio de compra	290.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	1992
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1982	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



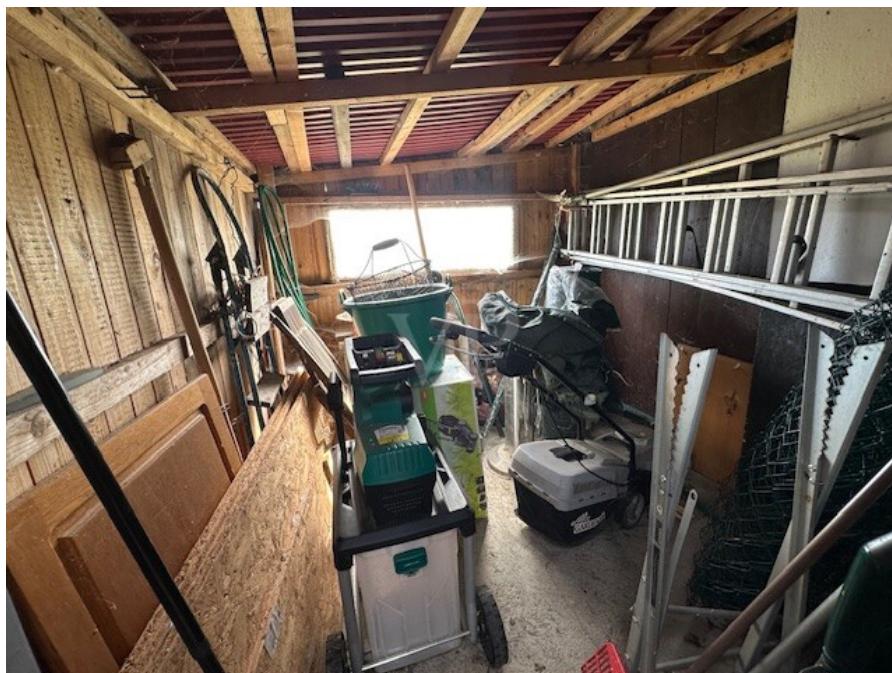
Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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