

Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## Situation idyllique entre la mer Baltique et un terrain de golf | Un joyau niché dans une propriété ensoleillée à l'ambiance de vacances

**CODE DU BIEN: 25092043**



---

**PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 516 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## En un coup d'œil

|                        |                       |                              |   |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25092043              | Prix d'achat                 | 310.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 80 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Pièces                 | 2                     | Modernisation / Rénovation   | 1992  |
| Chambres à coucher     | 1                     | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                     | Surface de plancher          | ca. 130 m <sup>2</sup>  |
| Année de construction  | 1982                  | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 24.09.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 89.00 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | C                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1982                                  |

CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Böllhagen – Wittenbeck

## La propriété



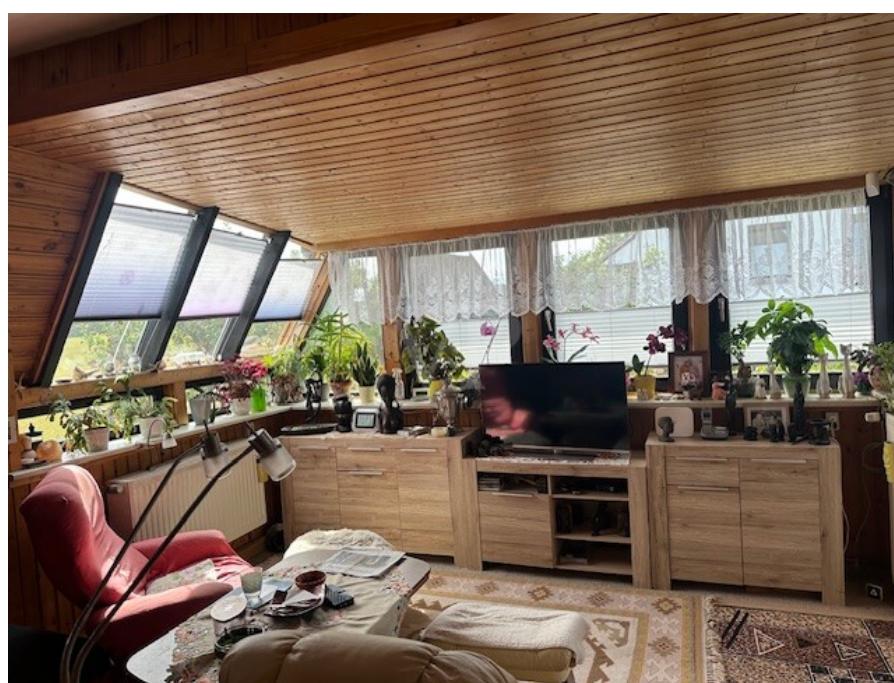
CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



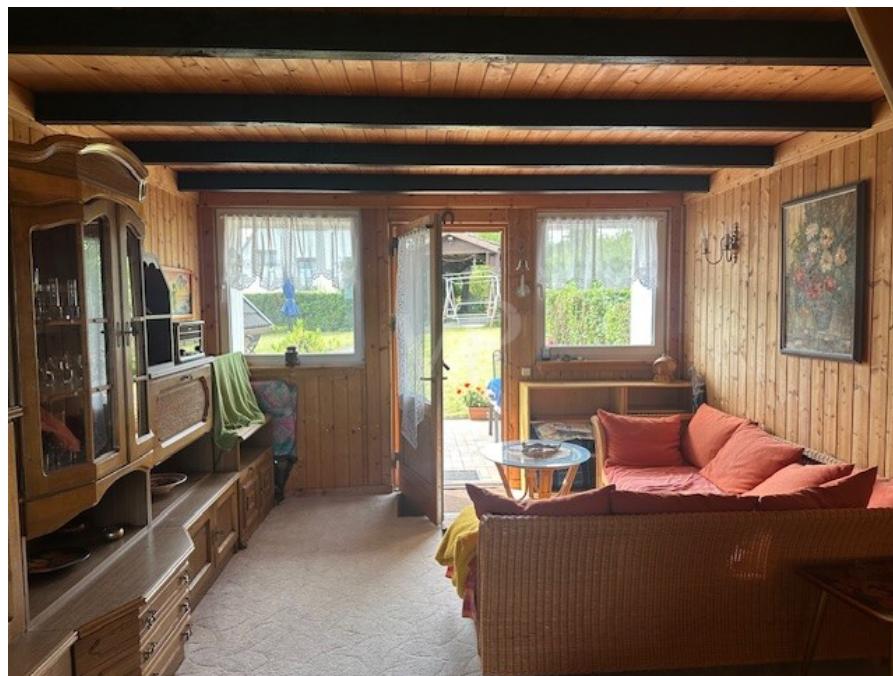
CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## Une première impression

Construite en 1982, cette maison individuelle de style chalet finlandais se situe dans un quartier résidentiel prisé, jouxtant un golf et non loin de la mer Baltique, dans un cadre naturel idyllique. Nichée sur un terrain verdoyant offrant une vue imprenable sur un paysage vallonné, la propriété propose des pièces indépendantes, du confort, une précieuse intimité et une tranquillité absolue. Elle séduit par son charme unique et ses atouts fonctionnels. Construite avec soin par ses propriétaires, modernisée dans les années 1990 et entretenue avec le plus grand soin, elle offre un cadre de vie exceptionnel. Le rez-de-chaussée est accessible par une petite terrasse ou un hall d'entrée étroit qui dessert les pièces à vivre comprenant une cuisine ouverte et un poêle à bois chaleureux. De là, la vue sur le jardin paysager et la campagne environnante, avec ses prairies et ses champs vallonnés s'étendant jusqu'à la mer Baltique, est tout simplement magnifique. Ce niveau comprend également une salle d'eau, un sauna et un espace de rangement. Un escalier optimisant l'espace mène à l'étage, qui se compose d'une chambre avec véranda, de toilettes et d'un dressing. L'ensemble de la maison est recouvert de moquette. Un petit sous-sol et un cellier attenant complètent ce bien. Une charmante maison d'hôtes constitue un atout majeur, accueillant chaleureusement amis et invités. Cette petite habitation non chauffée comprend un séjour/salle à manger ouvert, une salle de douche et une chambre à l'étage, pour une surface totale d'environ 40 m<sup>2</sup>. Ce petit havre de paix se niche sur un terrain verdoyant de 500 m<sup>2</sup> agrémenté d'arbres fruitiers et d'une variété de plantes vertes et fleuries. La terrasse, avec son coin salon abrité, offre une atmosphère paisible et verdoyante, idéale pour la détente. Située en bordure d'un lotissement, cette propriété paysagée avec soin est entourée de vastes espaces verts et ne compte que deux voisins. Une place de parking est aménagée devant la propriété, faisant office d'allée. Les amateurs de golf et les amoureux de la nature apprécieront la proximité du parcours de golf offrant une vue imprenable sur la mer Baltique. La magnifique plage de sable blanc de la mer Baltique est à seulement quelques minutes.

**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## Détails des commodités

- vielfältige Nutzungs- und Gestaltungspotenziale
- idyllische Naturlage
- Ostsee und Golfplatznähe
- individuelle, funktionelle Ausstattung mit Potenzial
- Kamin
- Sauna
- vollständig eingerichtetes Gästehaus
- Kfz Stellplatz
- Privatsphäre
- entwickelbares Idyll

**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## Tout sur l'emplacement

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.

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.

**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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