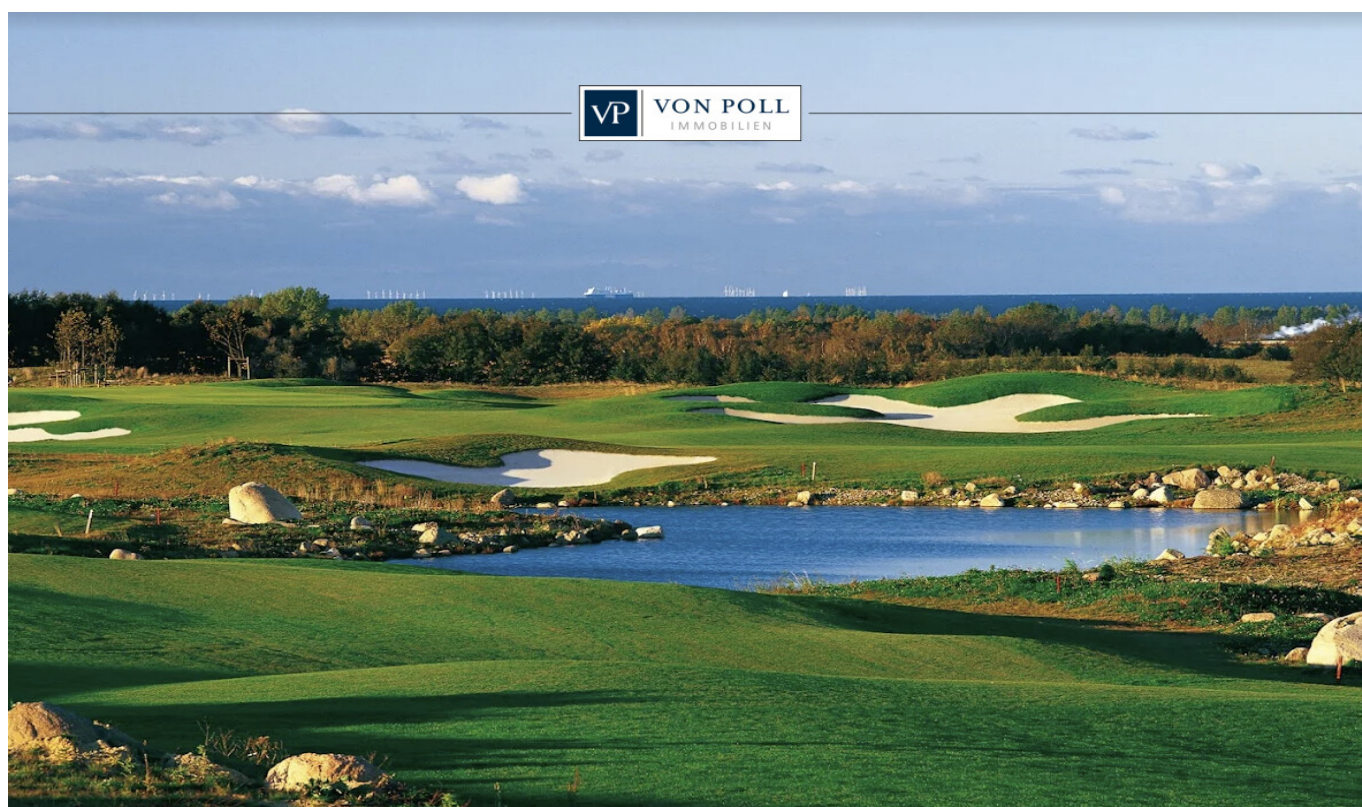


Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

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

CODE DU BIEN: 25092043NP



PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 516 m<sup>2</sup>

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092043NP
Surface habitable	ca. 80 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	290.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1992
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	89.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1982



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

## La propriété



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

## La propriété





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

## La propriété



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

## La propriété





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

## La propriété



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

## La propriété





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

## La propriété





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

## La propriété



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

## La propriété





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

## La propriété





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

## La propriété



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

## La propriété





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

## La propriété





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

## Une première 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 Raumpartreppe, 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.

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

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25092043NP - 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.

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.

**CODE DU BIEN: 25092043NP - 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.

CODE DU BIEN: 25092043NP - 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)