

Grömitz

# Wohnen in strandnaher Lage, tolles Reihenendhaus in Grömitz

CODE DU BIEN: 26270016



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

**PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 241 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

- 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: 26270016 - 23743 Grömitz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26270016</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>465.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 67,08 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1979</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 59 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>

**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

## **Informations énergétiques**

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>21.05.2036</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>60.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>B</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1979</b>

CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



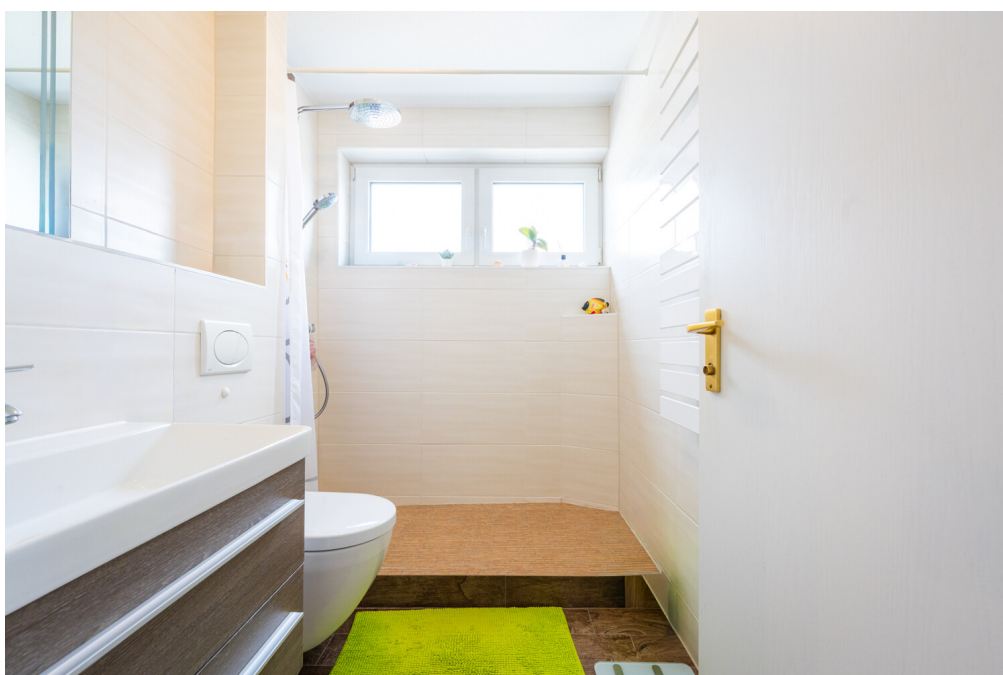
CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



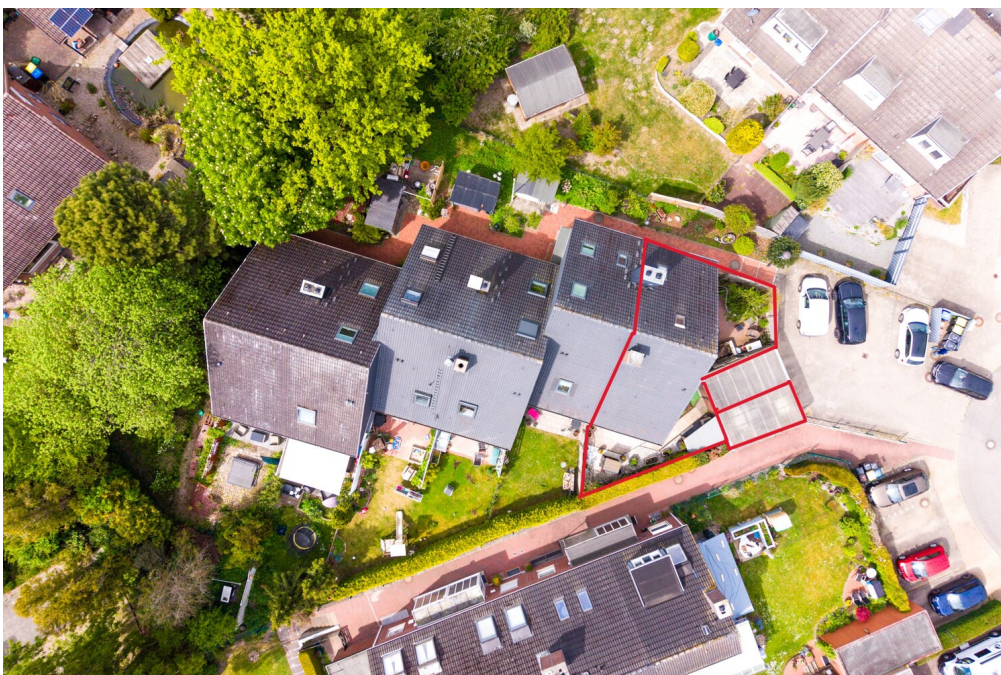
CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26270016 - 23743 Grömitz**

## Contact

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

**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)**

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

---

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