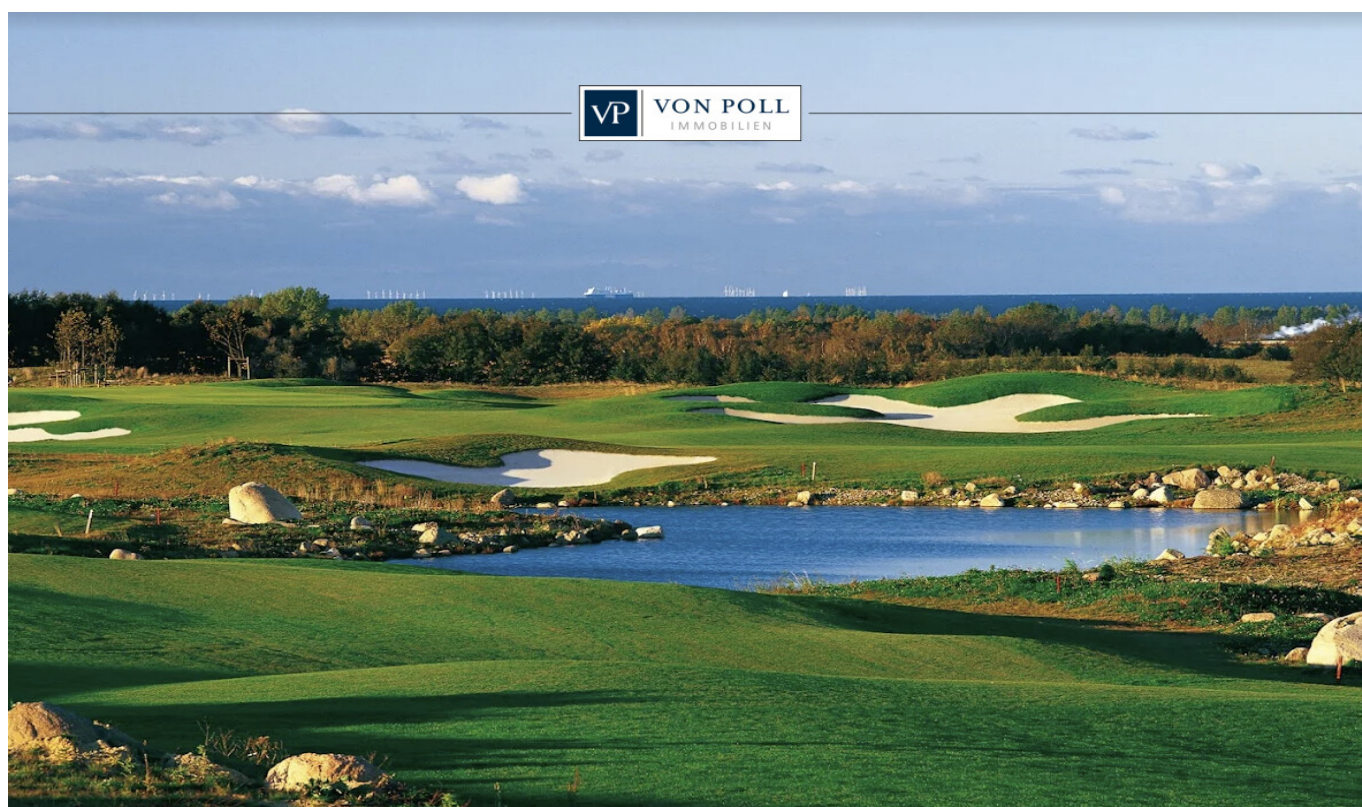


Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

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

Codice oggetto: 25092043NP



PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m²

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092043NP
Superficie netta	ca. 80 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1992
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Una prima impressione

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 idylischem, 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 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.

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25092043NP - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com