

Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

# Idyll an Ostsee und Golfplatz Nahe Kühlungsborn | Ferienhaus und Gästehaus in Urlaubsregion

*Codice oggetto: 25092043FH*

VP



PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 516 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck**

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

Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092043FH	Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Casa vacanza
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	1992
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1982	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25092043FH - 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/m <sup>2</sup> a
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: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

## La proprietà



**Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25092043FH - 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 aufwartet und ein optimaler Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen ist.

Inmitten dieser wunderbaren Landschaft liegt das 1982 erbaute kleine Einfamilienhaus im Stil einer großen Finnhütte in einer ruhigen, naturbelassenen Wohnlage direkt am Golfplatz, unweit der Ostsee mit eigenem kleinen Strand. Eingebettet auf einem wunderschön grünen Grundstück mit unverbautem freien Blick auf die sanft hügelige Landschaft und die Ostsee am Horizont 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 kleine Sauna und ein Abstellbereich. Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine Raumpartreppe, welches 1 Schlafzimmer mit kleiner Veranda, ein WC und einen Schrankbereich bereithält. Die Fußböden sind hier mit Teppichböden ausgelegt.

Praktisch ergänz wird das Haus durch einen kleinen Kellerbereich (ohne Stehhöhe)

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 (unbeheiztes Holzhaus) verfügt über einen offenen Wohn-Essbereich, ein Duschbad und ein Schlafzimmer mit wunderbarem Ausblick im Obergeschoss und ist ca. 40 qm groß.

Diese kleine paradiesische Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großem, grünen Grundstück mit einem Obstbaumbestand und einer Vielzahl an Grün- und Blühpflanzen. Das liebevoll angelegte, pflegeleichte 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.

Erholungssuchende, Golfliebhaber und Naturverbundene kommen hier voll auf Ihre Kosten.

Die Nutzung als Hauptwohnsitz ist möglich, aufgrund der Größe und Ausgestaltung ist eine Nutzung als Zweitwohnsitz bzw. Ferien- oder Wochenendhaus ideal.

Sehr gern stellen wir Ihnen dieses kleine Idyll vor. Bitte sprechen Sie uns an.

**Codice oggetto: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck**

## Dettagli dei servizi

- Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz als Ferienhaus
- vielfältige Nutzungs- und Gestaltungspotenziale
- idyllische Naturlage in Nähe des Landschaftsschutzgebietes Kühlung und dem Ostseebad Kühlungsborn
- romantische Randlage
- Ostsee und Golfplatznähe
- nur 4 km vor Kühlungsborn gelegen
- individuelle, funktionelle Ausstattung mit Potenzial
- Kaminofen
- kleiner, innenliegender Saunaraum
- vollständig eingerichtetes Gästehaus
- Carport
- Kfz Stellplatz
- Privatsphäre
- entwickelbares Idyll

**Codice oggetto: 25092043FH - 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: 25092043FH - 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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