

Wittenbeck / Klein Bollhagen - Wittenbeck

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

*Número da propriedade: 25092043FH*

VP



PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2 • ÁREA DO TERRENO: 516 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25092043FH	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1992
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1982		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.09.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## O imóvel



**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## Uma primeira impressão

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 ergänzt 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.

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25092043FH - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen -  
Wittenbeck**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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