





Objektnummer 0366

Wittenbeck - Ihr Zuhause an der Ostsee – Einfamilienhaus mit großartigem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis	***595.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*100,0 m²*
Nutzfläche	*120,0 m²*
Grundstücksfläche	*758,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Gäste-WC	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1994*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2021*
Bad	*Dusche, Fenster*
Bodenart	*Fliesen, Teppich, Laminat*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Carport, Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Dachform	*Krüppelwalmdach*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*30.09.2036*
Energiekennwert	*118,50 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*D*
Baujahr	*1994*
Ausstelldatum	*30.09.2026*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Klein Bollhagen, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Wittenbeck zwischen Bad Doberan und Kühlungsborn. Die Ostsee mit ihren feinsandigen Stränden ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie eine hohe Lebensqualität durch Natur, Ruhe und die Nähe zu den beliebten Ostseebädern.

Objektbeschreibung

Wohnen zwischen Natur und Ostsee

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einer ruhigen Wohnlage, einem großzügigen Grundstück sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Nur wenige Minuten von der Ostseeküste entfernt genießen Sie hier die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und einer hervorragenden Anbindung an die beliebten Ostseebäder Kühlungsborn, Heiligendamm und Bad Doberan. Klein Bollhagen gehört zur Gemeinde Wittenbeck und zeichnet sich durch seine naturnahe, ruhige Lage aus.

Das großzügige Grundstück bietet nicht nur viel Platz zum Entspannen, sondern eröffnet – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – die attraktive Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Highlights der Immobilie:
-Freistehendes Einfamilienhaus
-Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
-Großzügiges Grundstück mit Potenzial für ein weiteres Wohnhaus (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
-Sonnige Terrasse mit Blick in den Garten (inkl. Terrassenüberdachung)
-Doppelcarport
-Ruhige, naturnahe Wohnlage
-Hochwertige Landhausküche
-Neue Treppe als stilvolles Gestaltungselement
-Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche
-Gäste-WC im Erdgeschoss (2024 neu)
-Großer Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
-Glasfaser
-Türen im EG 2018 neu
-Fußbodenheizung im Erdgeschoss

Raumaufteilung:
Erdgeschoss
Der helle und großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie in den weitläufigen Garten. Die hochwertige Landhausküche verbindet zeitlosen Charme mit moderner Funktionalität und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC. Mit Ausnahme des Wohnzimmers sind die Räume des Erdgeschosses mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt.

Dachgeschoss
Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Eine Erweiterung um eine Badewanne ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten problemlos möglich, sodass sich das Badezimmer individuell an zukünftige Bedürfnisse anpassen lässt.
Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine ruhige Lage und hervorragendes Entwicklungspotenzial. Ob als Familienwohnsitz, Feriendomizil oder Investitionsobjekt – dieses einladende Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch seine gepflegte Ausstattung sowie das außergewöhnliche Grundstück.
Außenbereich
Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz und ideale Voraussetzungen für Familien, Gartenliebhaber sowie alle, die ein großzügiges Maß an Freiraum schätzen. Die große Terrasse mit hochwertiger Terrassenüberdachung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ermöglicht es, den Außenbereich bei nahezu jeder Witterung zu genießen. Sie schafft einen harmonischen und fließenden Übergang zwischen dem Wohnbereich und dem großzügigen Garten.

Ein besonderes Highlight ist das Entwicklungspotenzial des Grundstücks: Nach Prüfung der baurechtlichen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Dies eröffnet interessante Perspektiven für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Für Fahrzeuge steht ein großzügiges Doppelcarport zur Verfügung.

Sonstiges

Die neue Treppe verbindet beide Wohnebenen harmonisch miteinander und unterstreicht den großzügigen und modernen Gesamteindruck der Immobilie.
Ein Zuhause mit Zukunft – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!





































