

Smarte Doppelhaushälfte im Bungalowstil in Grömitz / Ostsee

23743 Grömitz, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-385-26



Wohnfläche ca.: **66,10 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **338.000 EUR**



Smarte Doppelhaushälfte im Bungalowstil in Grömitz / Ostsee

Objekt-ID	H-385-26
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Am Schoor 12 23743 Grömitz
Gemarkung	Grömitz
Flur	9
Flurstück	18/100, 18/103, 104/5
Wohnfläche ca.	66,10 m ²
Grundstück ca.	345 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	338.000 EUR



Objektbeschreibung

Das ursprünglich im Jahr 1974 als Wohnhaus mit zwei Einheiten errichtete Gebäude wurde bereits im selben Jahr real geteilt. Die hier angebotene Doppelhaushälfte präsentiert sich heute als gepflegtes Kleinod in beehrter Lage.

Das Haus eignet sich hervorragend für ein Paar oder eine Einzelperson, die ein gemütliches Zuhause mit überschaubarer Größe und angenehmer Atmosphäre suchen.

Besonders reizvoll ist der kleine, geschützte Garten mit Terrasse und Liegewiese – ein perfekter Ort zum Entspannen nach einem Strandspaziergang. Attraktiv ist zudem auch die strandnahe Lage: Die Seebrücke Grömitz und die Promenade erreichen Sie bequem nach etwa 15 Minuten Fußweg.

Die Anfahrt erfolgt über eine ruhige Wohnstraße. Ihr Fahrzeug können Sie bequem in der Garage oder auf dem gepflasterten Stellplatz davor abstellen.

Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre und entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.



Ausstattung

Die gepflegte Doppelhaushälfte im Bungalowstil überzeugt durch ein helles und freundliches Wohnambiente und empfängt Sie komfortabel über den überdachten Eingangsbereich.

Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, bestehend aus einem hellen Wohnraum, einem Schlafzimmer und einem weiteren vielseitig nutzbaren Raum. Ob Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbybereich – hier eröffnen sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Duschbad sowie einen praktischen Windfang und Flurbereich.

Herzstück des Hauses ist der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten sorgen für einen hohen Tageslichteinfall und verleihen dem Raum eine moderne, freundliche und luftige Atmosphäre. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und unterstreicht den charmanten Charakter der Immobilie.

Das Badezimmer hat eine angenehme Größe und ist mit einer Eckdusche ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt bequem über einen Durchlauferhitzer.

Die Wohnfläche von ca. 66,1 m² entfaltet dank der gelungenen Raumaufteilung ein überraschend großzügiges Wohngefühl. Insbesondere der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Offenheit. Zusätzlichen Komfort bieten die praktischen Nutzflächen mit einem separaten Abstellraum für Heiztherme und Hausanschlüsse.

Wir haben den Grundriss aus den Bauzeichnungen neu erstellen lassen, für die Richtigkeit und die Größenangaben übernehmen wir daher keine Gewähr .

In den vergangenen Jahren wurden neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut. Zwei kleine, ältere Fenster sind noch im Bad und im Flur zu finden. Die Fenster verfügen überwiegend über elektrisch betriebene Rollläden.

Ein Wärmedämmverbundsystem an nahezu allen Außenwänden trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei. Aufgrund der großen Fensterfronten schlägt sich diese Maßnahme leider nicht in der Energieeffizienzklasse des Hauses nieder.

Das ca. 345 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet mit dem rückwärtigen, sichtigeschützten Gartenbereich schöne Möglichkeiten zum Entspannen im Freien.

Die großzügige, teilüberdachte Terrasse schafft zudem ideale Voraussetzungen für gemütliche Aufenthalte im Außenbereich – wetterunabhängig und komfortabel.

Für Fahrzeuge und Fahrräder steht eine Garage zur Verfügung. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen separaten Geräteraum, der praktische Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Gartenmöbel und



weiteres Zubehör bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem reinen Wohngebiet in angenehmer und ruhiger Lage. Für das Gebiet erfolgt derzeit eine Überplanung durch die Gemeinde Grömitz im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43.

Neugierig geworden – dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Das beliebte Ostseebad Grömitz liegt an der Lübecker Bucht. Hier finden Sie feinsandigen Strand, eine maritime Erlebnispromenade mit Seebrücke und ein einladendes Ortszentrum. Aber auch Vogelschutzgebiete, naturbelassene Strände und Dünenlandschaften finden sich in der näheren Umgebung.

Von der Doppelhaushälfte erreichen Sie die Ostsee mit Seebrücke und Strandpromenade sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten fußläufig. Der Yachthafen Grömitz befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km.

Der nächst größere Ort, Neustadt in Holstein mit über 16.000 Einwohnern, zählt zu den großen Städten des Kreises Ostholstein und bietet eine hervorragende Infrastruktur und zudem eine ideale Verkehrsanbindung durch die Autobahn 1 und die Bahn- und Buslinien.

Über die Autobahn A1 sind Lübeck mit einer Entfernung von ca. 35 km und auch Hamburg mit ca. 90 km schnell zu erreichen.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2036.

Endenergiebedarf beträgt 260.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Garage, sightgeschützter Garten, Strand in 15 min zu Fuß zu erreichen



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	260,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Zuwegung zum Hauseingang, Vorgarten



Hauseingang



Auffahrt



Eingangsbereich, Flur





Flur



Wohnbereich und offene Küche



Wohnbereich mi Blick in den Garten



Wohnbereich mit Blick in den Garten



Blick auf die überdachte Terrasse



Wohnbereich mit Blick in den Garten





Offene Küche, moderne Einbauküche



Offene Küche, moderne Einbauküche



Flur mit Blick zum Badezimmer



Zimmer 6 m²



Zimmer 9 m²



Zimmer 9 m² mit Blick zur Terrasse





Duschbad



Duschbad



Flur in Richtung Eingangsbereich



Blick vom Garten aufs Haus



Rasenfläche



Blick vom Garten aufs Haus





Gartenhaus mit Blick zum Haus



Terrasse mit Blick in den Garten

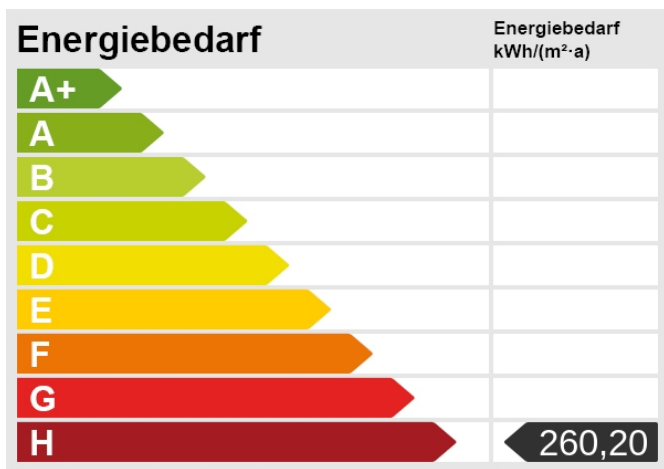


Lage Immobilie - Blick auf Grömitz und Ostsee

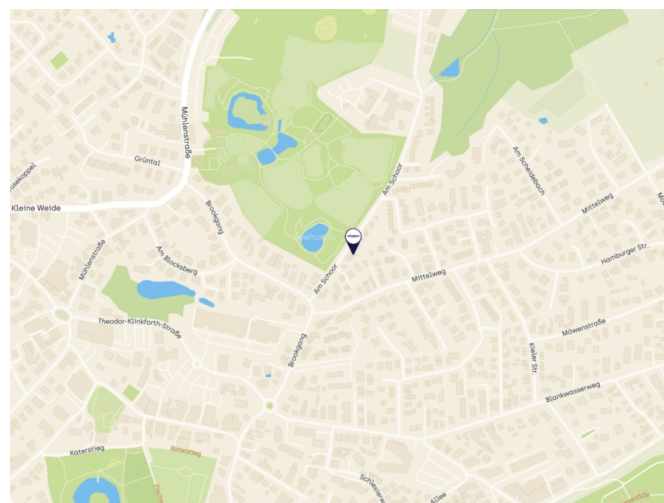


Blick auf Grömitz und Ostsee

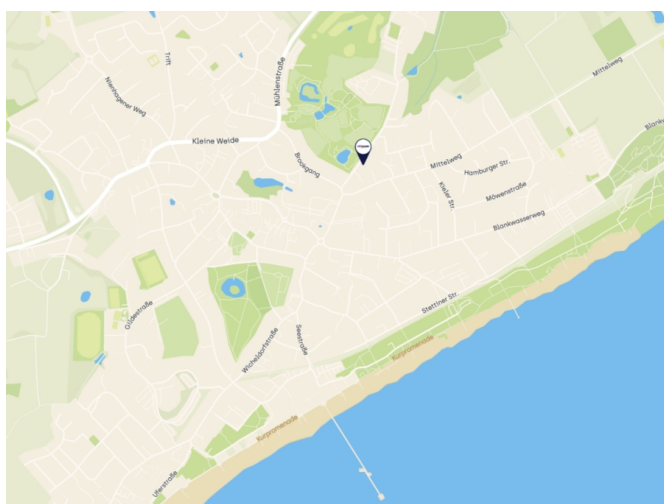




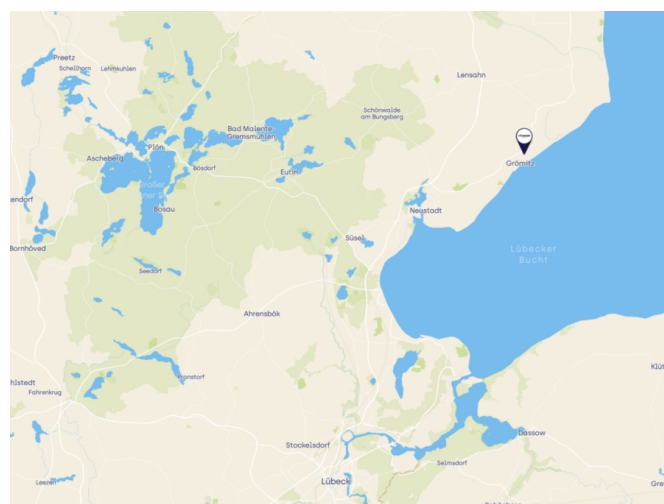
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan



Grundriss



Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004915128601000

