

Eigentumswohnung in Strandnähe

23946 Boltenhagen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-76-21



Wohnfläche ca.: **59,20 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **350.000 EUR**



Eigentumswohnung in Strandnähe

Objekt-ID	ETW-76-21
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Ostseeallee 16 23946 Boltenhagen
Gemarkung	Boltenhagen
Flur	1
Flurstück	153/1
Wohnfläche ca.	59,20 m ²
Grundstück ca.	1.242 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	350.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese schöne 1998 erbaute 2 Zimmer-Eigentumswohnung liegt in der Villa "Augusta" im Ostseebad Boltenhagen in unmittelbarer Nähe zum Ostseestrand. Die Villa Augusta besteht aus vierzehn Wohnungen und drei Ladeneinheiten.

Von der Ostseeallee abgewandt erreichen Sie die Wohnung im Erdgeschoß barrierefrei über einen separaten Eingang.

Die Wohnung wird komplettiert durch einen offenen Stellplatz am Haus und einen geräumigen Kellerraum nebst gemeinschaftlichem Fahrradkeller.

Nutzen Sie die Gelegenheit zum Erwerb einer Ferienwohnung in einer guten Lage in einem bekannten und beliebten Ostseebad.



Ausstattung

Die im Erdgeschoß liegende Wohnung wird separat durch einen barrierefreien Zugang erschlossen. Dies bedeutet, dass Sie durch die Außenanlagen über einen gepflasterten Weg auf Ihre eigene Terrasse gelangen, von der Sie die Wohnung betreten können. Sie sind damit unabhängig von einem allgemeinen Treppenhaus. Auf der Terrasse können Sie nach Ihrem Strandtag die Abendsonne genießen.

Wenn Sie die Wohnung betreten befinden Sie sich im großzügigen Wohn-Essbereich mit einer offenen Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Rechts vom Eingang befindet sich das geräumige gut belichtete Schlafzimmer, in dem ein großer Kleiderschrank und ein großes Bett Platz finden.

Vom Wohn-Essbereich erreichen Sie auch das innenliegende Duschbad und den Abstellraum.

Das Duschbad ist ebenfalls barrierefrei mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und verfügt auch bei der WC-Ausstattung und beim Spiegel über Funktionen, für Menschen mit Handicap.

Die Wohnung befindet sich seit Jahren in der Ferienvermietung.

Der vorliegende Energieausweis ist am 25.1.2021 abgelaufen. Die Verwaltung hat bereits einen neuen Ausweis beantragt, dieser wird aber erst Anfang August 2021 vorliegen.

Auf Wunsch kann die komplette Einrichtung übernommen werden, die überwiegend älteren Datums ist.

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2021 für die gesamte Wohnanlage beträgt 44.386,96 €, der Anteil auf diese Wohnung beträgt somit 2.454,57€.

Das monatliche Hausgeld beträgt 210€, darin enthalten sind 21,43€ zur Zuführung in die Instandhaltungsrücklage.

Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung oder Sie stellen Ihre Fragen im Rahmen einer Besichtigung.



Lage

Die Wohnung liegt in der Villa Augusta an der Ostseeallee in Boltenhagen. Von dort sind Sie in wenigen Schritten am Strand, um Ihren Ostseeurlaub zu genießen.

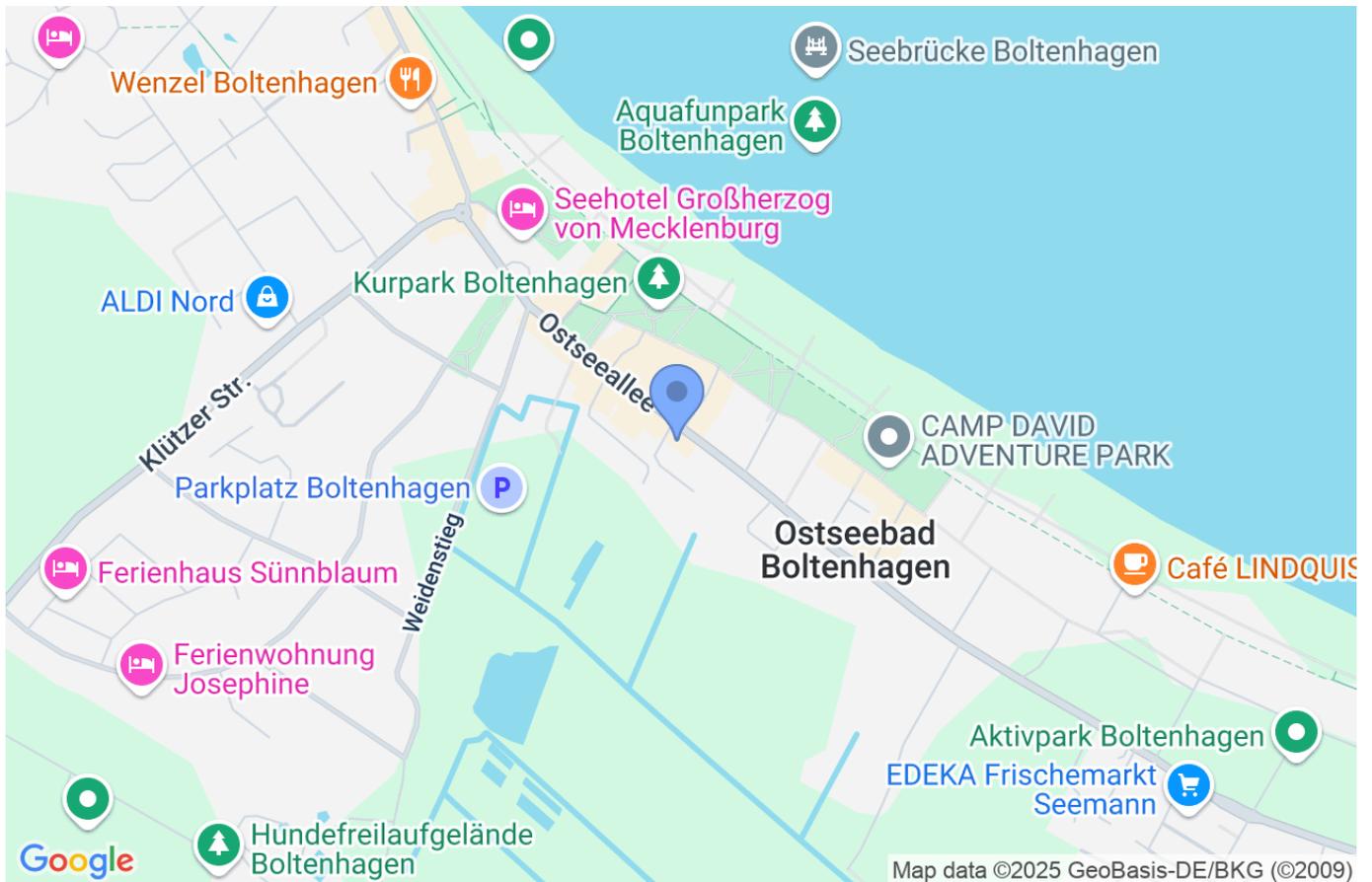
Im Ostseebad Boltenhagen herrscht ein mildes Reizklima. Dieses zeichnet sich durch seine salzhaltige Luft und die besondere Luftreinheit aus. Dieses Klima – verbunden mit der Brandungszone und dem weißen Sandstrand – ist besonders geeignet für Menschen mit Atemwegsbeschwerden und Allergien. Aus diesen Gründen spielt der Gesundheitstourismus in Boltenhagen eine große Rolle.

In Boltenhagen leben bis zu 30.000 Menschen saisonal, für die eine auf die Tourismussaison ausgerichtete Infrastruktur bereitgehalten wird. Die Freizeiteinrichtungen umfassen neben den klassischen Kurangeboten auch Swingolf, Beachvolleyball sowie weitere Freiluftsportarten.

Das Ostseebad Boltenhagen ist eine Gemeinde im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Als anerkanntes Seeheilbad trägt Boltenhagen den Titel Ostseebad. Die Gemeinde gehört dem Amt Klützer Winkel an und ist Teil der Metropolregion Hamburg.

Im Ostseebad Boltenhagen, an einem der schönsten Küstenstreifen der Ostsee, spüren Sie es vom ersten Augenblick an: hier weht eine herrliche Urlaubsbrise. Ein gesundes Klima, gepflegte Strände und der gemütliche Ortskern mit Cafés und Geschäften laden zum Genießen ein. Der Alltag verblasst, der Rhythmus wird ruhiger. Boltenhagen ist der richtige Ort für Entspannung, kombiniert mit der richtigen Portion Urlaubserlebnis. Bummeln und flanieren Sie entlang der Promenaden und durch den Kurpark. Alte Bäderarchitektur, gepaart mit frischem Ostseeflair, das ist Boltenhagen. Direkt am Meer und doch im Grünen. Bezaubernde Winkel laden zum Verweilen ein. In der Marina Boltenhagen, gleich neben dem neuen Yachthafen, befindet sich der Fischereihafen. Die kleine Fischerflotte versorgt Boltenhagen mit frischem Fisch. Schön anzusehen sind die Kutter, wenn sie mit ihrem Fang einlaufen. Da ist Frische garantiert.





Ostseeallee 16, 23946 Boltenhagen, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2021.
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Strandnähe, barrierefreie Wohnung, Ferienvermietung, Stellplatz, Kellerraum



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.01.2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja



Objektfotos



Wohnung markiert



von oben, das Meer in der Nähe



Villa Augusta von der Straße aus gesehen



Impression Boltenhagen





Impression Boltenhagen



Impression Boltenhagen



Parkplätze am Haus



barrierefreier Zugang zur Wohnung





von oben



Terrasse



barrierefreier Zugang zur Wohnung



Zugang zur Wohnung





teilüberdachte Terrasse



Eingang, Blick ins Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnbereich





Wohnbereich/Essplatz



Wohnbereich



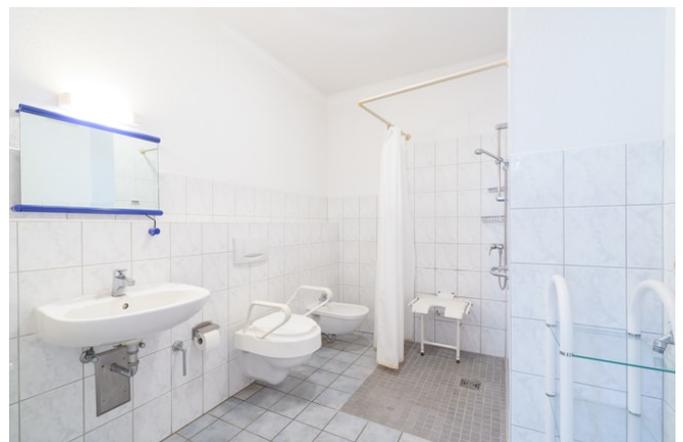
Blick zur Küche



Wohnbereich/Essplatz



offene Küche



barrierefreies Bad

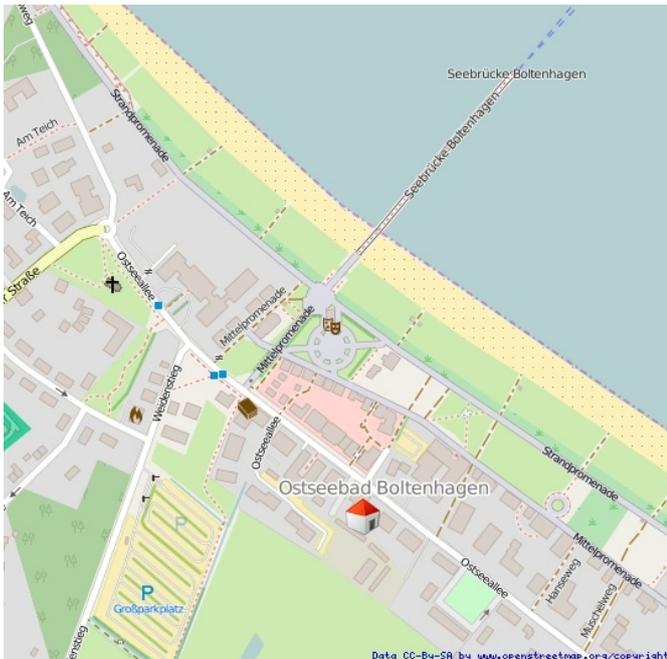




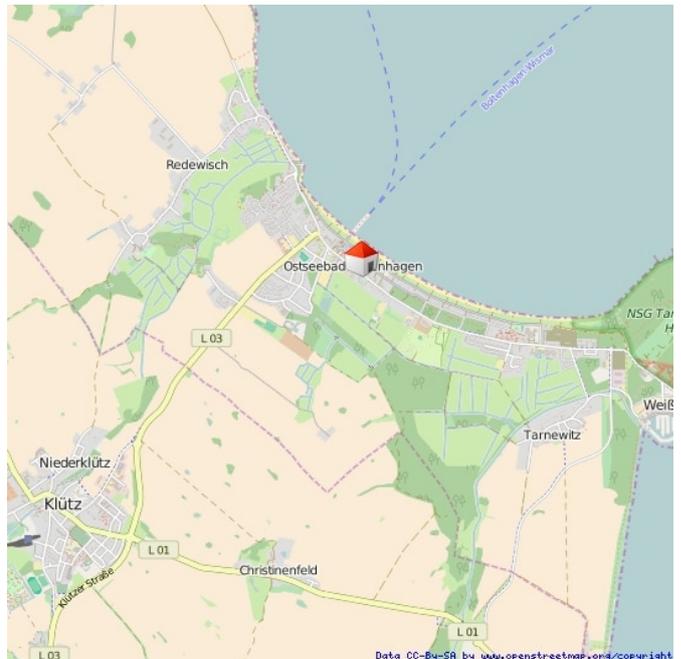
Blick zum Abstellraum



Parkplätze am Haus



Lageplan



Lageplan



Grundriss



WET Nr. 1

59.2 m²

Grundriss



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Personennummer	48
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029

