

# Freie Eigentumswohnung mit Balkon in Strandnähe im Ostseebad Grömitz

23743 Grömitz, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-128-25



Wohnfläche ca.: **40,20 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **199.000 EUR**



## Freie Eigentumswohnung mit Balkon in Strandnähe im Ostseebad Grömitz

Objekt-ID	ETW-128-25
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Hubertusweg 6 23743 Grömitz
Gemarkung	Grömitz
Flur	004
Flurstück	61/59 u. 61/97
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	40,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	4.509 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	220,00 EUR
Kaufpreis	199.000 EUR



## Objektbeschreibung

Meeresbrise zum Frühstück und zu Fuß zum Ostseestrand – diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im Ostseebad Grömitz, abseits des touristischen Trubels.

Auf ca. 40,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein großzügiger Wohn-Essbereich inkl. Balkon, ein offener Küchenbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie ein WC mit Waschtisch und Dusche in getrennten Räumen. Ebenfalls zugehörig zu der Wohnung ist ein separates Kellerabteil sowie ein PKW-Aussenstellplatz direkt auf dem Grundstück.

Die gepflegte Wohnanlage wurde 1968 auf Eigenland errichtet und hat insgesamt 27 Wohnungen.

Die gesamte Wohnanlage wird fortlaufend instand gehalten und ist in einem guten Unterhaltungszustand, u.a. ist 2019 die zentrale Gas-Heizungsanlage erneuert worden. Die Warmwasseraufbereitung für Bad und Küche erfolgt direkt in der Wohnung über einen effizienten Durchlauferhitzer.

Ergänzend verfügt die Wohnanlage über einen gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum.

Das Hausgeld beträgt monatlich aktuell 220,00 €, davon entfallen auf die Instandhaltungsrücklage 28,63 €. Die Rücklage betrug per 31.12.2024: 23.180,21 € und für die Wohnung anteilig 796,64 €.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage zwischen Feld und Strand ist ideal, nicht nur für einen Urlaub an der Ostsee.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich gem. B-Plan 37.5 in einem Sondergebiet, weitere Informationen stellen wir hierzu gerne zur Verfügung stellen.

Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



## Ausstattung

Über den ebenerdigen Außenbereich erreichen Sie den Eingang zum Haus und von hier direkt das Treppenhaus in die oberen Geschosse und zu den Laubengängen.

Die Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 40,2 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss. Sie betreten die Wohnung über den Windfang. Hier befindet sich das WC mit Waschtisch und Fenster sowie der Garderobebereich, weiter über den Flur schließt sich auf der linken Seite die separate Dusche an. Das Schlafzimmer liegt bequem auf der gegenüberliegenden Seite, mit Fenster zum Laubengang.

Der Wohn-Essbereich ist großzügig und hell, von hier betreten Sie den sonnigen Balkon mit schönem Blick in die begrünte Umgebung. Der offene Küchenbereich ist mit einer Einbauküche inkl. Ceran-Kochfeld, Backofen und Kühlschrank ausgestattet, kommunikativ befindet sich davor der Essplatz. Gegenüber des Küchenbereichs befindet sich ein komfortabler Wandschrank.

Die Wohnflächenangaben basieren auf einem neuen, örtlichen Aufmaß durch einen externen Dienstleister. Eine Haftung für die Flächenangaben können wir nicht übernehmen.

Zu der Wohnung gehört ein entsprechend nummerierter Außenstellplatz auf dem großen, rückwärtigen Grundstück.

Hier befindet sich ebenfalls die große Wiese, die zum Spielen oder gemeinsamen Treffen genutzt werden kann. Rustikale Sitzgelegenheiten sind vorhanden.

Ein Waschmaschinenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung gegen Gebühr befindet sich im Untergeschoss.

Die Wohnung kann komplett möbliert und inkl. aller Elektrogeräte übernommen werden. Das Inventar ist nicht im Angebotspreis enthalten.

Eine Übernahme der Wohnung ist ab November 2025 möglich.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und kontaktieren Sie unser Büro für weitere Informationen zu diesem attraktiven Angebot.



## 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 zu kaufenden Eigentumswohnung sind es nur ca. 7 min zu Fuß zur Ostsee mit Seebrücke und Strandpromenade und diversen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Yachthafen Grömitz befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 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 20.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 131.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Balkon, PKW-Stellplatz



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.12.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	131,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Wohnzimmer und Essplatz mit Blick zum Balkon



Blick auf die Wohnung



Hauseingang und Treppenhaus



Treppenhaus





Zugang zur Wohnung über den Laubengang



Windfang



WC mit Waschtisch



seperate Dusche



Schlafzimmer mit Fenster zum Laubengang



Garderobe und Flur





Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia



Balkon



Balkon



Wohn- und Essbereich



offener Küchenbereich mit Einbauküche



Wohnzimmer und Essplatz mit Blick zum Balkon





gemeinschaftlicher Waschkeller



Untergeschoss mit Kellerräumen



separates Kellerabteil



Lage der Wohnung





Lage der Wohnung, Blick zur Ostsee



Zufahrt zum Parkplatz



zugehöriger PKW-Abstellplatz

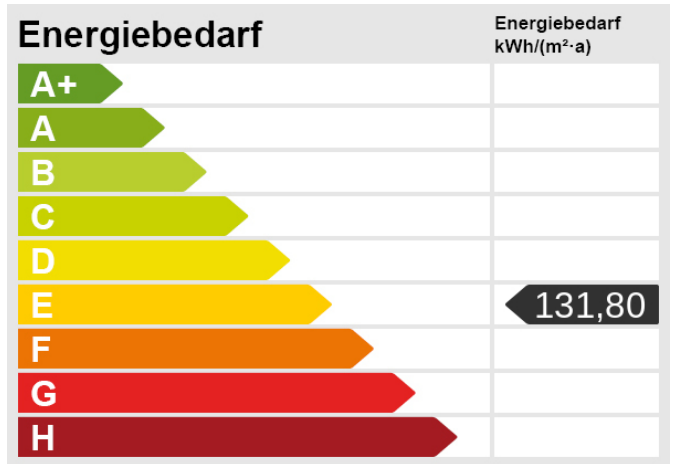


Luftbild mit Stellplatz

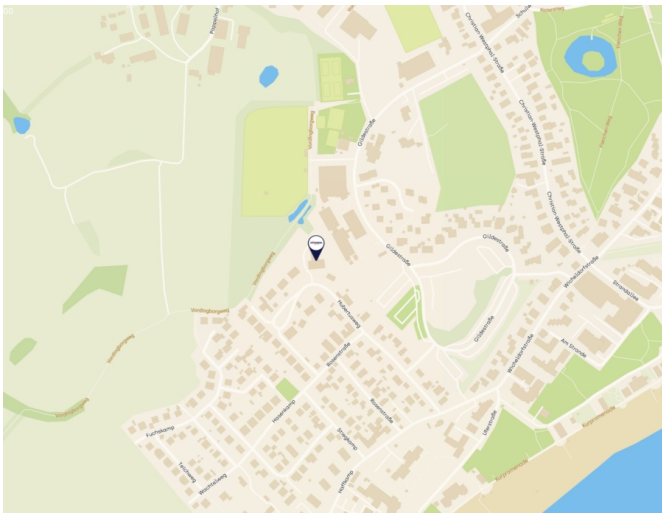




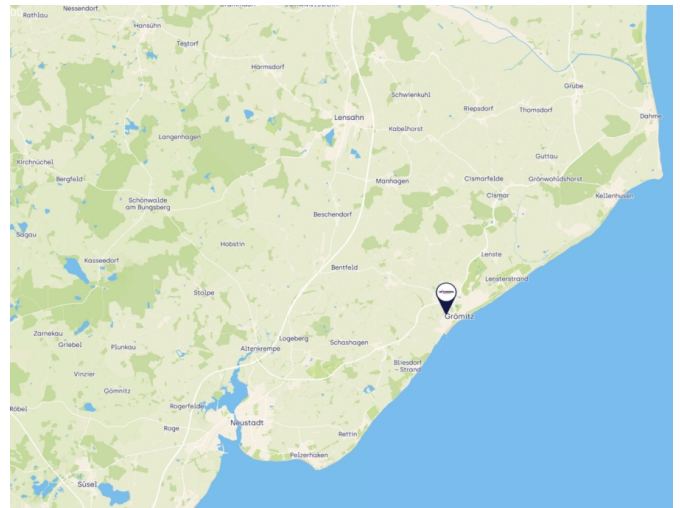
Blick ins Hinterland



Energieskala



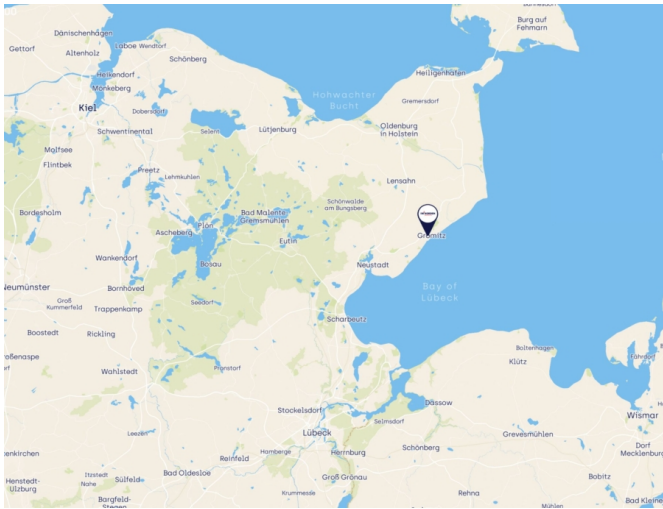
Lageplan



Lageplan



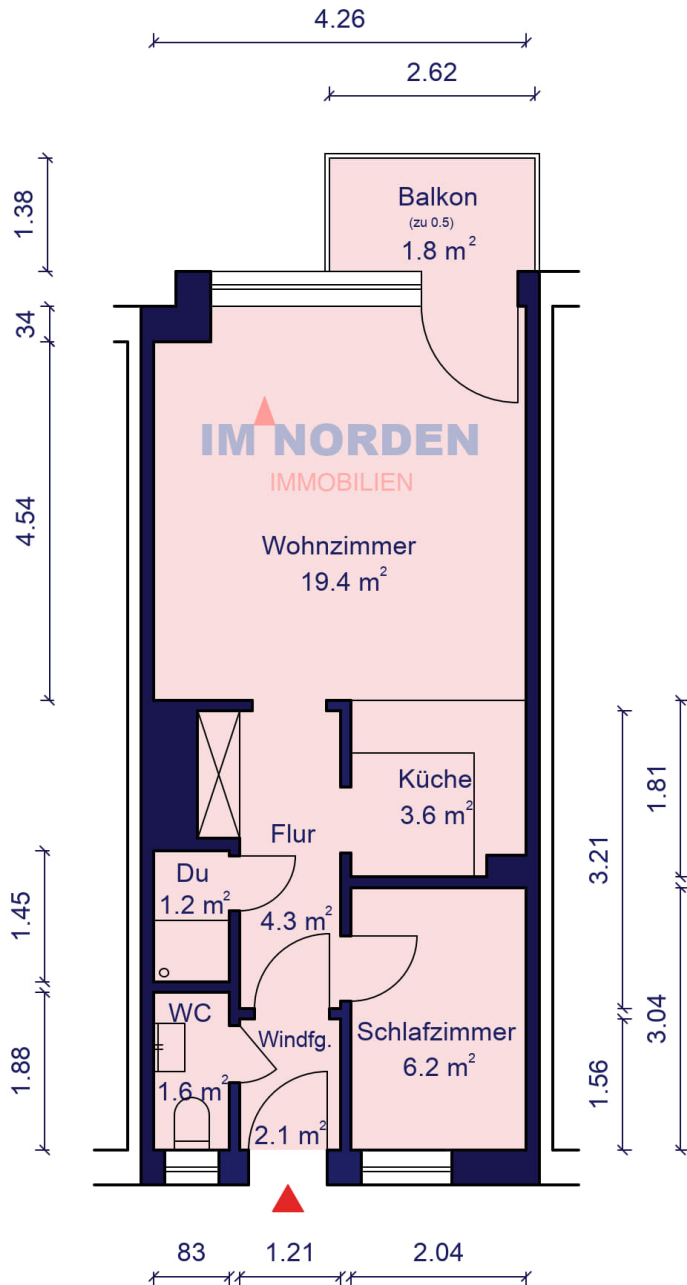
# IM NORDEN IMMOBILIEN



## Lageplan



Grundriss



**WET 23**  
**40.2 m<sup>2</sup>**



## 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





## Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH  
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift  
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten  
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0  
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29  
E-Mail: [info@im-norden-immobilien.de](mailto:info@im-norden-immobilien.de)  
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht  
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

