

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Kellenhusen

**2 Häuser+2 Bungalows + Garage , top Lage,  
strandnah ,gepflegt & saniert**



Objekt-Nr. OM-286832

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Path  
Telefon: 0151 40044144

Ostlandstraße 11  
23746 Kellenhusen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	940,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	11
Zimmer	18,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht

ein saniertes und gepflegtes Objekt in toller Lage ( ca. 150m zum Strand ) mit ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1000 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Sackgassenlage in Kellenhusen zu erwerben !

Ob als Mehrgenerationshaus

oder

zur komplett Vermietung ( Festvermietung oder Ferienwohnung )

oder

einen Teil selbst bewohnen und den Rest lukrativ vermieten und hier durch den Abtrag zahlen oder minimieren ,

dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten / Lösungen !

Ein Traumobjekt in top Lage von Kellenhusen ( Sackgasse / Strandnah ).

Zum Verkauf steht ein Objekt mit 2 Häusern , 2 Bungalow's sowie einer PKW- Garage

auf einem 940 m<sup>2</sup> Grundstück in top Lage von Kellenhusen

Der größere der beiden Bungalow wurde 2016 komplett neu gebaut / errichtet!

Insgesamt verfügt das Objekt über 5 Wohneinheiten plus Nutzflächen in den Kellerräumen und der Garage

Eins der beiden Häuser ist Vollunterkellert mit einer Deckenhöhe von 2,05 m , in diesem befindet sich auch die 2023 erneuerte Gas – Zentralheizung und der Wasserspeicher für das gesamte Objekt ,das zweite Haus ist Teilunterkellert mit einer Deckenhöhe von 1,93 m

Die gesamte Wohnfläche der 5 Wohneinheiten beträgt : ca. 330 m<sup>2</sup>

Die gesamte Nutzfläche ( Keller & Garage ) : ca. 120,00 m.<sup>2</sup>

Gesamtfläche : 480,00 m<sup>2</sup>

Grundstückgrösse : ca. 940,00 m<sup>2</sup>

Energieausweis / Bedarfsausweis liegt vor : 171 kWh/( m<sup>2</sup>a ) Endenergiebedarf

( Das Objekt wird von privat verkauft, keine Maklergebühren !!!! )

Das Gesamte Objekt wurde ständig renoviert und modernisiert und weist keinen Renovierungstau auf.

-Zentralheizung ( Gas ) – samt Wasserspeicher neu ( 2023 )

-die Fenster der Objekte wurden 2023 erneuert (Kunststofffenster –

Isolierverglast )

-Hauseingangstüren alle erneuert

-am kompletten Objekt wurden neue Vorsatz-Rollläden montiert ( 2024 )

-die Hausdächer wurden komplett neu energetisch isoliert und neu eingedeckt ( 2023 )

-das Garagenflachdach wurde samt neuen Dachrinnen ,Blenden usw. erneuert ( 2023 )

-Die gesamten Bäder wurden in den letzten Jahren erneuert oder teilerneuert

- alle Küchen in den Wohnungen sind auf aktuellen Stand inkl. Geschirrspüler
- die komplette Fassade der Objektes wurde neu beschichtet / gestrichen ( 2023 )
- das Garagen- Rolltor wurde erneuert ( 2023 )

Das gesamte Objekt ,wird von uns zur Vermietung an Feriengäste genutzt / verwendet !

Das Objekt kann komplett inklusive dem gesamten Inventar der eingerichteten Ferienwohnungen 1 zu 1 übernommen werden !

Auf dem Grundstück befinden sich 5 PKW - Stellplätze

Die erweiterte Objektbeschreibung und Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnungen sowie alle Bilder der Wohneinheiten , können Sie gerne auf unserer Homepage einsehen / entnehmen

Eine Besichtigung des Objektes kann nach Absprache stattfinden / erfolgen !

Nicht gewünscht ist , dass das Objekt ohne vorherige Absprache besichtigt oder betreten wird .

Dieses führt für uns sofort zum Ausschluss des Kaufes !!!!!

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage ca. 150 m vom feinen Ostseestrand entfernt.

Das Objekt wird von privat Verkauft , keine Maklerprovision !

## **Ausstattung**

- ruhige Lage
- strandnähe fußläufig
- sehr gepflegtes Gesamtensemble
- Anbau von 1984
- Bungalow von 2016
- Gartenanlage
- Zentralheizung ( Gas ) – samt Wasserspeicher neu ( 2023 )
- die gesamten Fenster der Objekte wurden 2023 erneuert (Kunststofffenster – Isolierverglast )
- Hauseingangstüren alle erneuert
- am kompletten Objekt wurden neue Vorsatz-Rollläden montiert ( 2024 )
- die Hausdächer wurden komplett neu isoliert und neu eingedeckt ( 2023 )
- das Garagenflachdach wurde mit Folie sowie neuen Dachrinnen usw. erneuert ( 2023 )
- Die gesamten Bäder wurden in den letzten 3- 4 Jahren erneuert oder teilerneuert
- alle Küchen in den Wohnungen sind auf dem aktuellen Stand inkl. Geschirrspüler
- die komplette Fassade der Objektes wurde neu beschichtet/ gestrichen ( 2023 )
- das Garagen- Rolltor wurde erneuert ( 2023 )

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Apartmenthaus im malerischen Ferienort Kellenhusen an der Ostsee befindet sich in einer ruhigen und charmanten Straße. Das Haus liegt in einer idyllischen Umgebung, nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt. Seine Lage ( Sackgasse ) bietet eine angenehme und ruhige Atmosphäre für alle, die einen erholsamen Urlaub suchen.

In der Umgebung finden Sie weitere Ferienhäuser und Apartments, was zu einer freundlichen Gemeinschaft von Urlaubern führt.

Der wunderschöne Sandstrand von Kellenhusen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt ( ca. 150 m ) . Sie können den feinen Sand zwischen Ihren Zehen spüren, während Sie das klare blaue Wasser der Ostsee bewundern. Der Strand erstreckt sich kilometerweit und bietet ausreichend Platz zum Sonnenbaden, Sandburgen bauen oder für ausgedehnte Strandspaziergänge. In unmittelbarer Nähe des Apartmenthauses finden Sie auch einige gemütliche Cafés, Restaurants und Bars, in denen Sie lokale Köstlichkeiten und erfrischende Getränke genießen können. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen und die regionale Küche erleben.

Das Zentrum von Kellenhusen ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Dort finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und weiteren gastronomischen Einrichtungen. Die charmante Promenade lädt zum Bummeln ein und bietet eine malerische Kulisse für Spaziergänge am Meer. Ein Highlight ist die in vielen Farben beleuchtete Kellenhusener Seebrücke sowie viele kulturelle Highlights für Jung und Alt. Yoga am Strand, Minigolf, Puppentheater, Bogenschießen für Kinder, hier ist für jeden etwas dabei.

Für Naturfreunde bietet die Umgebung von Kellenhusen wunderschöne Wanderwege entlang der Küste und durch den nahegelegenen 600ha großen Kellenhusener Forst. Die Wege sind flach und die Umgebung wunderschön. Der beliebte und trubelige Nachbarort Grömitz ist via einen Fahrradweg am Meer entlang bequem erreichbar. Für Hundeliebhaber bietet der Ort drei Strandabschnitte für Ihren Vierbeiner.

Insgesamt bietet das Apartmenthaus eine ideale Lage für einen erholsamen und unvergesslichen Ostseeurlaub. Mit der Nähe zum Strand, den gastronomischen Einrichtungen und der ruhigen Atmosphäre des Ferienorts Kellenhusen bietet es den Gästen eine perfekte Basis, um die Schönheit der Ostseeküste zu erkunden und zu genießen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Lage , Strandnähe

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

