

# Exposé

## Wohnung in Klütz

**Komplett modernisierte 3-Zimmer-Wohnung nahe Ostsee  
– sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-420720

**Wohnung**

Verkauf: **179.900 €**

23946 Klütz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese komplett modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Klütz kombiniert Ostseenähe, Komfort und Werterhalt – eine seltene Gelegenheit für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Auf rund 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine klare, funktionale Raumaufteilung. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Entspannung und persönliche Gestaltung.

Die große Küche mit Platz für einen Essbereich bildet den Mittelpunkt des Zuhauses – ideal für gemeinsames Kochen und Essen.

Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, nutzbar als Kinder-, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum, machen die Wohnung vielseitig einsetzbar.

Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßem Stil. Im Zuge der Sanierung wurden Wände, Bodenbeläge, Elektrik und Sanitäranlagen erneuert – alles bezugsfertig ohne Renovierungsaufwand.

Zwei Stellplätze direkt am Haus und ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist sowohl optisch als auch technisch modernisiert und überzeugt auch wirtschaftlich:

Dank der Lage nahe der Ostsee, stabiler Nachfrage und solider Bausubstanz eignet sie sich ideal als Kapitalanlage, Zweitwohnsitz oder zum dauerhaften Selbstbezug.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung
- Bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf
- Nur wenige Minuten vom Ostseebad Boltenhagen entfernt
- Attraktiver Preisvorteil gegenüber Objekten in direkter Strandlage
- Durchdachter Grundriss mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Zeitgemäß ausgestattetes Duschbad
- Zwei Pkw-Stellplätze unmittelbar am Haus
- Separater Kellerraum inklusive
- Ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

### Weitere Ausstattung:

Duschbad

## Lage

Das Objekt befindet sich in Klütz, nur wenige Minuten vom Ostseebad Boltenhagen entfernt. Den feinsandigen Strand erreichen Sie bequem per Fahrrad oder Auto.

Klütz bietet eine ruhige, grüne Umgebung mit hervorragender Anbindung an die Ostsee, aber deutlich günstigeren Immobilienpreisen als in den bekannten Badeorten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus idyllischer Wohnlage, Ostseenähe und solider Infrastruktur macht diesen Standort besonders interessant – sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

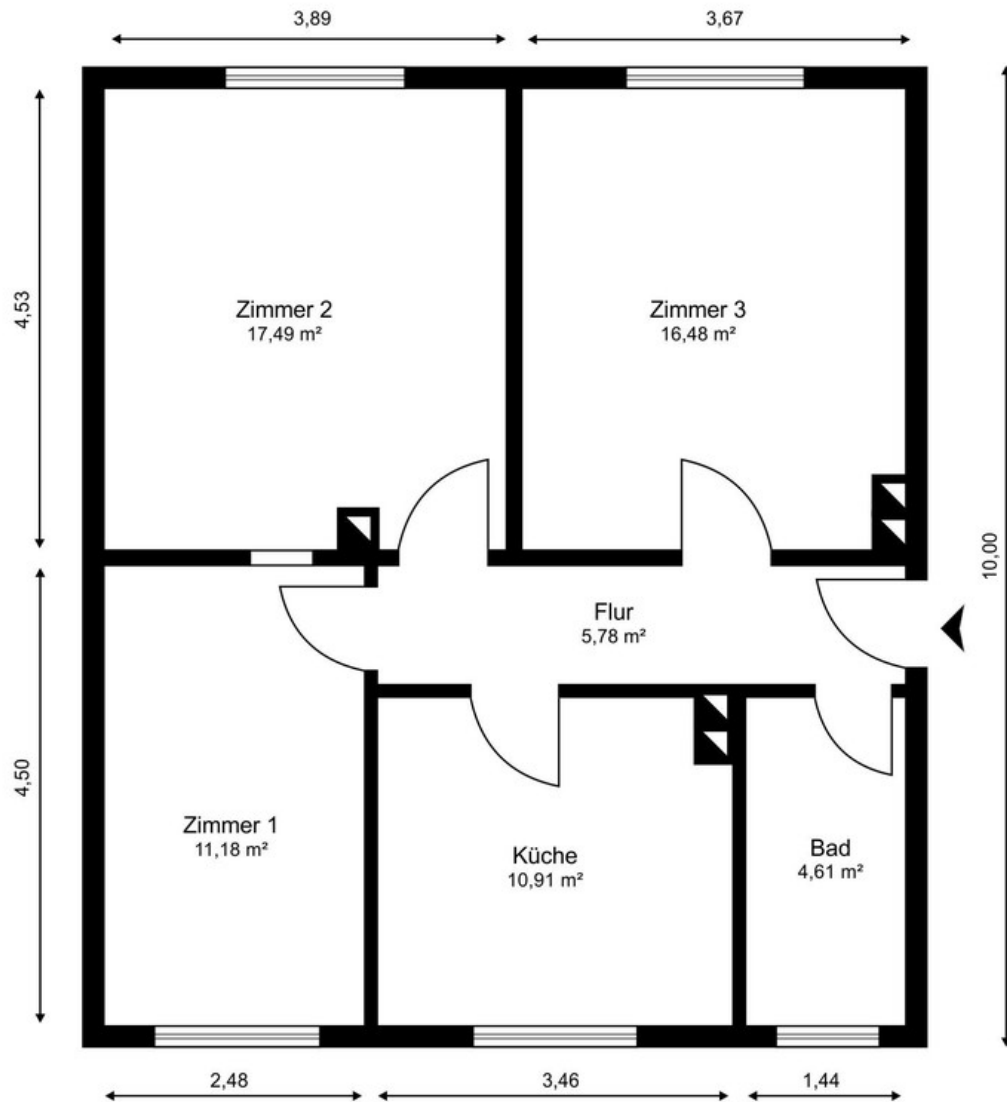
# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Grundrisse



Grundriss