

# Exposé

## Wohnung in Klütz

**Sofort bezugsfrei: 3-Zimmer-Wohnung nahe Ostsee & Boltenhagen.**



Objekt-Nr. OM-449447

### Wohnung

Verkauf: **139.900 €**

23948 Klütz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Meeresluft vor der Tür – und das zu einem Preis, der in den begehrten Ostseebädern der Region längst nicht mehr zu finden ist. Diese perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss bietet auf rund 67 m<sup>2</sup> alles, was für ein komfortables Zuhause gebraucht wird: eine durchdachte Raumaufteilung, ein modernisiertes Badezimmer und eine Atmosphäre, die sofort zum Einrichten einlädt.

Die Wohnung überzeugt mit einer klaren Aufteilung: Ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 17,5 m<sup>2</sup>), ein helles Schlafzimmer (ca. 16,4 m<sup>2</sup>) sowie ein flexibel nutzbares drittes Zimmer (ca. 11,3 m<sup>2</sup>) – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer, ganz nach Bedarf. Die separate Küche (ca. 10,9 m<sup>2</sup>) lässt Raum zum Kochen und Verweilen, der Flur sorgt für eine angenehme Trennung der Bereiche.

Das modernisierte Duschbad punktet gleich doppelt: Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht – in Bädern dieser Größe keine Selbstverständlichkeit – und der gepflegte Zustand überzeugt auf den ersten Blick. Hinzu kommen zwei eigene Kellerräume – ein echter Bonus für Stauraum, Fahrräder oder persönliche Lagerung. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wie Waschküche und Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Das Gebäude wurde in den 1990er-Jahren kernsaniert und präsentiert sich entsprechend in einem soliden, gepflegten Zustand. Die Wohnung ist ab sofort frei und wird leer übergeben – Sie können direkt starten.

Jetzt Kontakt aufnehmen und Besichtigung vereinbaren.

## Ausstattung

- Sofort bezugsfrei – Leerübergabe, kein Warten
- 3 Zimmer auf ca. 67 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung
- Modernisiertes Duschbad mit Fenster & natürlichem Tageslicht
- Eigener Kellerraum mit ca. 17,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gemeinschaftliche Waschküche & Fahrradkeller vorhanden
- Gebäude in den 1990ern kernsaniert – solide Bausubstanz
- Erdgasheizung mit Warmwasserversorgung
- Ruhige Wohnlage in Klütz – nur wenige Minuten zum Ostseebad Boltenhagen
- Geeignet für Eigennutzer, Kapitalanleger und Familien

### Weitere Ausstattung:

Duschbad

## Sonstiges

Die WEG plant eine Renovierung des Treppenhauses und den Austausch der Fenster. Die Kosten sind durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt. Durch diese Aufwertung steigt der Wert und die Attraktivität der Immobilie.

## Lage

Klütz liegt im Herzen des Klützer Winkels – einer der grünsten und ruhigsten Ecken der Ostseeküste. Wer das Meer liebt, aber nicht den Trubel der großen Badeorte sucht, ist hier genau richtig. Das renommierte Ostseebad Boltenhagen ist in wenigen Minuten erreichbar – mit seinen Stränden, der Strandpromenade und dem lebhaften Angebot. In Klütz selbst genießt man dagegen den Alltag ohne Hektik: eine gewachsene Gemeinschaft, eine gute Nahversorgung und die typische Ruhe der Ostseeregion.

Diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv: die Vorzüge der Ostseeküste – ohne die Preise der bekannten Badeorte. Für alle, die einen ruhigen Erstwohnsitz suchen oder langfristig in eine gefragte Region investieren möchten, bietet Klütz eine überzeugende Alternative mit echtem Potenzial.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

