

Exposé

Wohnung in Klütz

Sofort einziehen: Frisch sanierte 3 Zimmer-Wohnung in Ostseenähe.



Objekt-Nr. OM-455905

Wohnung

Verkauf: **164.900 €**

23946 Klütz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	279 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss ist 2026 vollständig kernsaniert worden und wird jetzt erstmals nach der Sanierung bezogen. 67 m² verteilen sich auf einen funktionalen Grundriss, der für Paare, kleine Familien oder Best Ager gleichermaßen passt.

Hochwertige Materialien ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Designbelag in den Wohnräumen, hochwertige Fliesen im Bad. Das Duschbad ist mit Fenster ausgestattet, also hell und natürlich belüftet, was im Wohnungsbestand alles andere als selbstverständlich ist.

Eine Besonderheit dieser Wohnung sind die zwei Stellplätze. In der Größenklasse einer 3-Zimmer-Wohnung ist das überdurchschnittlich und im Alltag konkret spürbar: zwei Autos im Haushalt, ein zusätzliches Fahrzeug oder Besucherparkplatz, alles ohne tägliche Konkurrenz um die Stellfläche vor der Tür. Ein Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Saisonkleidung und Vorräte.

Wer hier einzieht, übernimmt eine Wohnung ohne Renovierungsstau und ohne Sanierungsfragen für die kommenden Jahre.

Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Erstbezug nach Komplettsanierung 2026
- 67 m² Wohnfläche
- Funktionaler Grundriss, geeignet für Paare, kleine Familien oder Best Ager
- Hochwertiger Designbelag in den Wohnräumen

Bad:

- Modernes Duschbad
- Mit Fenster: Tageslicht und natürliche Lüftung
- Hochwertige Fliesen

Extras:

- Zwei eigene Stellplätze
- Kellerraum als zusätzlicher Stauraum

Sanierung 2026:

- Komplette Modernisierung aller wesentlichen Gewerke
- Keine Renovierungsarbeiten in absehbarer Zeit erforderlich
- Sofort bezugsfertig

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in Klütz, einer Kleinstadt im Klützer Winkel und gleichzeitig dessen Verwaltungssitz und kulturelles Zentrum. Die Ostsee ist nur wenige Kilometer entfernt, das Ostseebad Boltenhagen mit seinem breiten Sandstrand, der Seebrücke und dem Kurpark in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Für den Alltag bedeutet das: Strand und Meeresluft sind nicht Wochenend-Programm, sondern Feierabend.

Klütz selbst hat das, was viele Kleinstädte längst verloren haben. Einen gewachsenen Stadtkern mit der backsteingotischen St. Marienkirche, das Literaturhaus Uwe Johnson im rekonstruierten Backsteinspeicher, die Klützer Mühle als kulinarischen Anziehungspunkt und vier Kilometer südlich Schloss Bothmer, die größte barocke Schlossanlage Mecklenburg-Vorpommerns mit englischem Landschaftspark. Diese kulturellen Anker sind nicht nur Lebensqualität, sondern auch ein stabilisierender Wertanker für die Immobilie: Sie ziehen ganzjährig Besucher in den Klützer Winkel und halten die Nachfrage hoch.

Die Anbindung an die größeren Städte der Region ist komfortabel. Wismar mit Welterbe-Altstadt und Hafen erreicht man in rund zwanzig Minuten, Lübeck mit dem Holstentor und der Altstadt in unter einer halben Stunde. Über die A20 ist Rostock in einer Stunde erreichbar, Hamburg in rund eineinhalb. Der Ostseeküstenradweg führt direkt durch den Klützer Winkel.

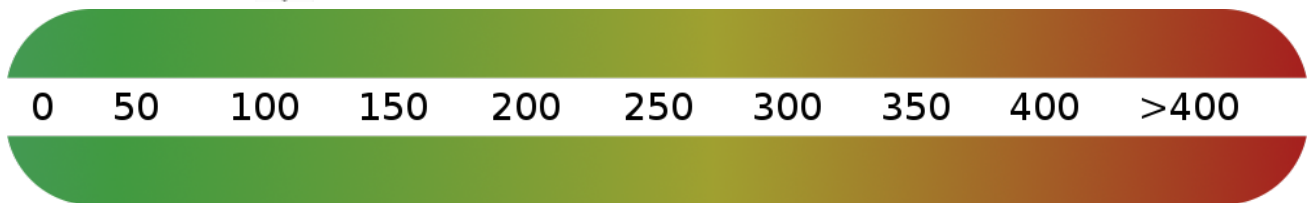
Klütz verbindet damit drei Dinge, die in Deutschland selten zusammenkommen: direkten Meereszugang, intakten Kleinstadt-Charakter und schnelle Anbindung an zwei Welterbestädte. Genau das macht den Klützer Winkel zu einer der gefragtesten Wohn- und Zweitwohnsitz-Regionen entlang der mecklenburgischen Küste.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,74 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Grundrisse

