

# Exposé

## Wohnung in Klütz

**3-Zimmer-Wohnung vor Boltenhagen – Ostsee nah & sofort bezugsfrei!**



Objekt-Nr. OM-458639

### Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

23948 Klütz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten von der Ostsee entfernt bietet diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss alles, was man zum Wohlfühlen braucht: helle Räume, ein modernisiertes Bad und eine angenehme Aufteilung.

Das Wohnzimmer ist großzügig, das Schlafzimmer ruhig und das dritte Zimmer flexibel nutzbar – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Die Küche ist separat und bietet Platz zum Kochen und Essen. Das gepflegte Duschbad mit Fenster sorgt für natürliches Tageslicht.

Zwei eigene Kellerräume, eine Waschküche und ein Fahrradkeller bieten zusätzlichen Stauraum. Das Haus wurde in den 1990er-Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in solidem Zustand.

Die Wohnung ist leer und sofort bezugsfrei – perfekt für den schnellen Einzug oder als Kapitalanlage an der Ostsee.

## Ausstattung

- Sofort bezugsfrei – Leerübergabe ohne Wartezeit
- 3 Zimmer mit durchdachter Aufteilung auf rund 67 m<sup>2</sup>
- Modernisiertes Duschbad mit Fenster und Tageslicht
- Eigener Kellerraum mit ca. 17,5 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradkeller vorhanden
- Gebäude in den 1990er-Jahren kernsaniert – solide Bausubstanz
- Beheizung über Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Ruhige Wohnlage in Klütz, nur wenige Minuten bis zum Ostseebad Boltenhagen
- Ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder kleine 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 Regionen an der Ostseeküste. Wer das Meer liebt, aber den Trubel großer Badeorte meiden möchte, findet hier den idealen Rückzugsort. Das Ostseebad Boltenhagen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Strand, Promenade und Urlaubsflair.

In Klütz selbst lebt man entspannt und bodenständig: mit guter Nahversorgung, kurzen Wegen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Die Lage verbindet das Beste aus beidem – Ruhe und Natur bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Ostsee. Perfekt für alle, die Küstennähe zu schätzen wissen, ohne dafür Badeortpreise zu zahlen.

### 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



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

