

Exposé

Wohnung in Klütz

**Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung nahe Boltenhagen –
einziehen oder vermieten**



Objekt-Nr. OM-460506

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

Nur rund 10 Minuten von den Stränden der Ostsee und dem beliebten Ostseebad Boltenhagen entfernt bietet diese vollständig sanierte Eigentumswohnung einen entscheidenden Vorteil: Sie profitieren von der Lage – ohne die Preisniveaus der bekannten Küstenorte zahlen zu müssen.

Ob als neues Zuhause oder solide Kapitalanlage: Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort verfügbar. Dank der umfassenden Sanierung können Sie direkt einziehen oder vermieten, ohne zusätzliches Kapital für Renovierungen einplanen zu müssen.

Mit einer Wohnfläche von 66,80 m², drei gut geschnittenen Zimmern und zwei zugeordneten Stellplätzen bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Werthaltigkeit und Vermietbarkeit.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- * Kaufpreis: 164.900 €
- * Wohnfläche: 66,80 m²
- * 3 Zimmer
- * erzielbare Kaltmiete inkl. Stellplatz: ca. 750 €/Monat
- * Bruttomietrendite: ca. 5,5 %
- * Hausgeld: 279 Euro
- * Baujahr: 1994
- * Energieklasse D (109,8 kWh/(m²·a))
- * Gas-Zentralheizung
- * bezugsfrei – sofort verfügbar

Besonders attraktiv:

- * vollständige Sanierung im Jahr 2025
- * Bad, Elektrik, Böden, Türen sowie Maler- und Spachtelarbeiten erneuert
- * professionelle Hausverwaltung
- * keine geplanten größeren Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- * zwei zugeordnete Stellplätze
- * gepflegte Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten
- * stabile Wohnraumnachfrage im Klützer Winkel

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie die attraktive Lage zwischen Ostsee, Boltenhagen und Wismar.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen wie Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnungen, Energieausweis und Sanierungsnachweise zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Kombination aus Ostseenähe, modernem Wohnkomfort und attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ausstattung

- vollständig saniert (2025)
- modernes Badezimmer mit Dusche
- Wand-WC
- Elektro-Badheizkörper
- neue Designböden
- neue Innentüren
- erneuerte Elektrik
- Kellerraum
- zwei Stellplätze
- Multimediaverteiler mit Cat7e-Datenverkabelung
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Rauchmelder
- Gas-Zentralheizung
- Energieklasse D
- gepflegte Wohnanlage

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt durch den Eigentümer.

Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort verfügbar. Dadurch eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand starten möchten.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen wie Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnungen, Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie Nachweise über die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Lage

Klütz liegt im beliebten Klützer Winkel zwischen der Ostsee, Boltenhagen und Wismar und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Das Ostseebad Boltenhagen mit seinen Stränden, der Promenade und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten. Gleichzeitig profitieren Sie von einem deutlich moderateren Preisniveau als direkt in den Küstenorten.

Vor Ort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten sowie gastronomische Angebote für den täglichen Bedarf. Die Nähe zur Ostsee, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität machen die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

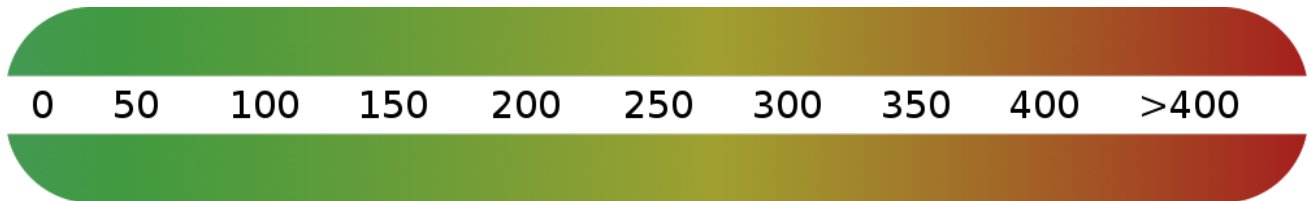
Über die nahegelegene A20 erreichen Sie Lübeck in rund 45 Minuten und Hamburg in etwa 90 Minuten. Die Hansestadt Wismar liegt nur ca. 25 Kilometer entfernt.

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



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Gästezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

