

Modernes Ostseehaus in Toplage zwischen Kühlungsborn und Heiligendamm



Kurzprofil

Die Immobilie auf einen Blick

- **provisionsfreier Privatverkauf**
- moderne Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Baujahr 2012
- ca. 112 m² Wohnfläche mit ausgebautem Spitzboden
- ca. 373 m² Grundstück
- ruhige Lage in zweiter Reihe mit eigener Zufahrt
- sonniger Südwestgarten
- großer Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Solarthermie zur Brauchwassererwärmung
- Glasfaseranschluss bis 1 GBit/s möglich
- Doppel-Carport und separates Gartenhaus/Geräteschuppen
- vollständig ausgestattet und auf Wunsch möbliert
- wenige Minuten bis Golfplatz, Strand und Kühlungsborn

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Diese hochwertige Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen mit der besonderen Lebensqualität der Ostseeküste. In ruhiger Lage der beliebten Gemeinde Wittenbeck — zwischen Kühlungsborn und Heiligendamm — erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit hoher Aufenthaltsqualität, naturnahem Umfeld und kurzer Distanz zum Meer.

Das Haus befindet sich in zweiter Reihe mit eigener Zufahrt und bietet dadurch ein angenehmes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Große Fensterflächen, der offen gestaltete Wohnbereich sowie die Südwest-Ausrichtung schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses. Drei große Terrassentüren öffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen.

Die Immobilie eignet sich ideal:

- als Hauptwohnsitz
- als hochwertiger Zweitwohnsitz
- als ruhiger Rückzugsort nahe der Ostsee
- für Homeoffice und hybrides Arbeiten
- für Golf- und Naturfreunde

Lage

Wittenbeck – ruhiges Wohnen zwischen Kühlungsborn und Heiligendamm

Die Gemeinde Wittenbeck zählt zu den attraktivsten Wohnlagen an der Mecklenburgischen Ostseeküste. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, unmittelbarer Strandnähe und der Nähe zu den renommierten Ostseebädern Kühlungsborn und Heiligendamm sorgt seit Jahren für eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien.

- Kühlungsborn: ca. 3 km
- Heiligendamm: ca. 5 km
- Ostseestrand: wenige Minuten
- Bad Doberan: ca. 9 km
- Rostock: ca. 20 km

Bäcker und Nahversorgung befinden sich in komfortabler Reichweite. Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum renommierten Golf-Resort Wittenbeck. Die Anlage gehört zu den attraktivsten Golfstandorten der deutschen Ostseeküste und steigert die Wohn- und Freizeitqualität zusätzlich erheblich.

Die Region profitiert langfristig von:

- stabiler touristischer Nachfrage
 - begrenztem Baulandangebot
 - hoher Attraktivität für Zweitwohnsitze
 - wachsender Nachfrage nach naturnahen Wohnlagen
 - zunehmender Bedeutung hybrider Arbeitsmodelle
-

Ausstattung

Hochwertig, gepflegt und sofort nutzbar

Erdgeschoss

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 40 m²
- Kaminofen
- drei große Terrassentüren
- offene Einbauküche mit:
 - Granitarbeitsplatten
 - Marken-Elektrogeräten
 - XL-Kochfeld
- Gäste-WC
- Hauswirtschafts-/Technikraum
- pflegeleichte Bodenfliesen
- Fußbodenheizung

Obergeschoss

- modernes Badezimmer mit:
 - Badewanne
 - bodengleicher Dusche
- zwei Schlafzimmer
- Balkon mit freiem Blick Richtung Südwesten

Spitzboden

Der vollständig ausgebaute Spitzboden eignet sich ideal:

- als Homeoffice
 - Gästezimmer
 - Hobbyraum
 - zusätzlicher Stauraum
-

Technische Ausstattung

- Massivbauweise
 - 36,5 cm Porenbeton
 - 3-fach-Isolierverglasung
 - elektrische Außenrollläden
 - Gas-Brennwertheizung
 - Solarthermie zur Warmwasserbereitung
 - Fußbodenheizung im EG und OG
 - Satelliten-TV in allen Räumen
 - Glasfaseranschluss vorhanden
 - bis 1 GBit/s erweiterbar
 - Energieeffizienzklasse C
-

Außenbereich

Der überwiegend uneinsehbare Südwestgarten wurde pflegeleicht und zugleich atmosphärisch gestaltet.

Zur Ausstattung gehören:

- Terrasse mit Markise
 - Heizstrahler und Außenkamin
 - Doppel-Carport
 - Gartenhaus/Werkstatt als separate Lagerflächen für Fahrräder, Gartengeräte und Golfausrüstung
 - Regenwassersystem mit Tauchdruckpumpe
-

Kaufpreis

VB: 445.000 €

Im Kaufpreis enthalten:

- hochwertige Einbauküche
- Kaminofen
- zahlreiche Ausstattungsdetails

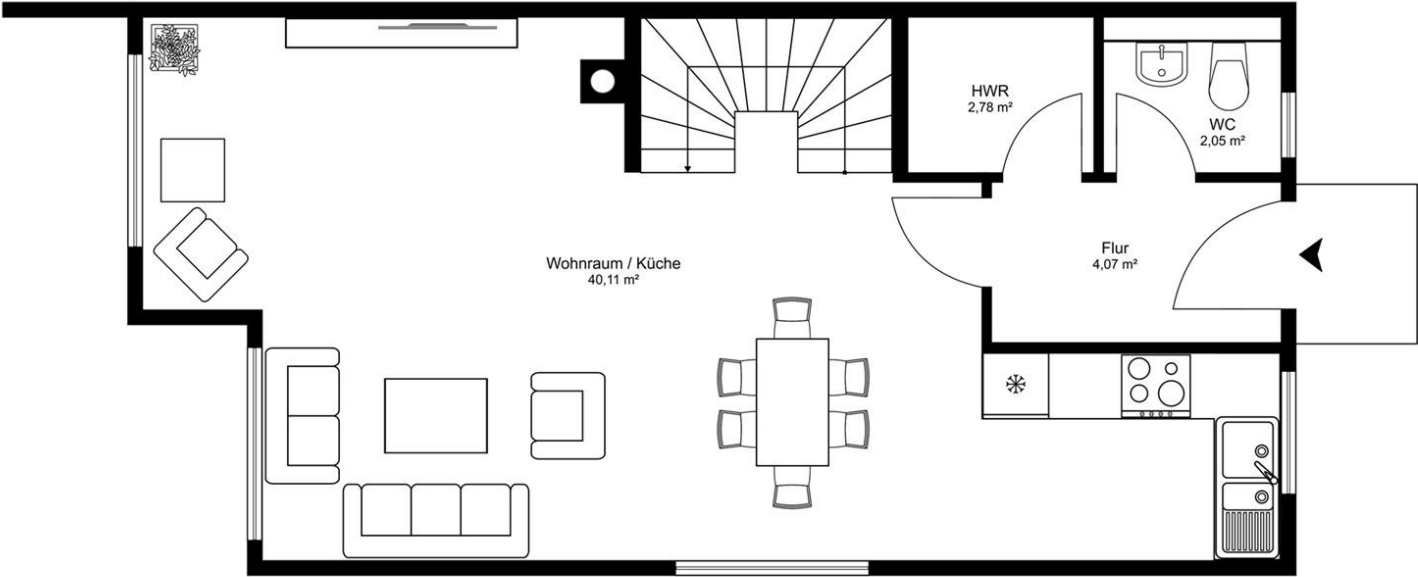
Eine vollständige Möblierung inklusive Haushalts- und Gartenausstattung kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Kontaktdaten

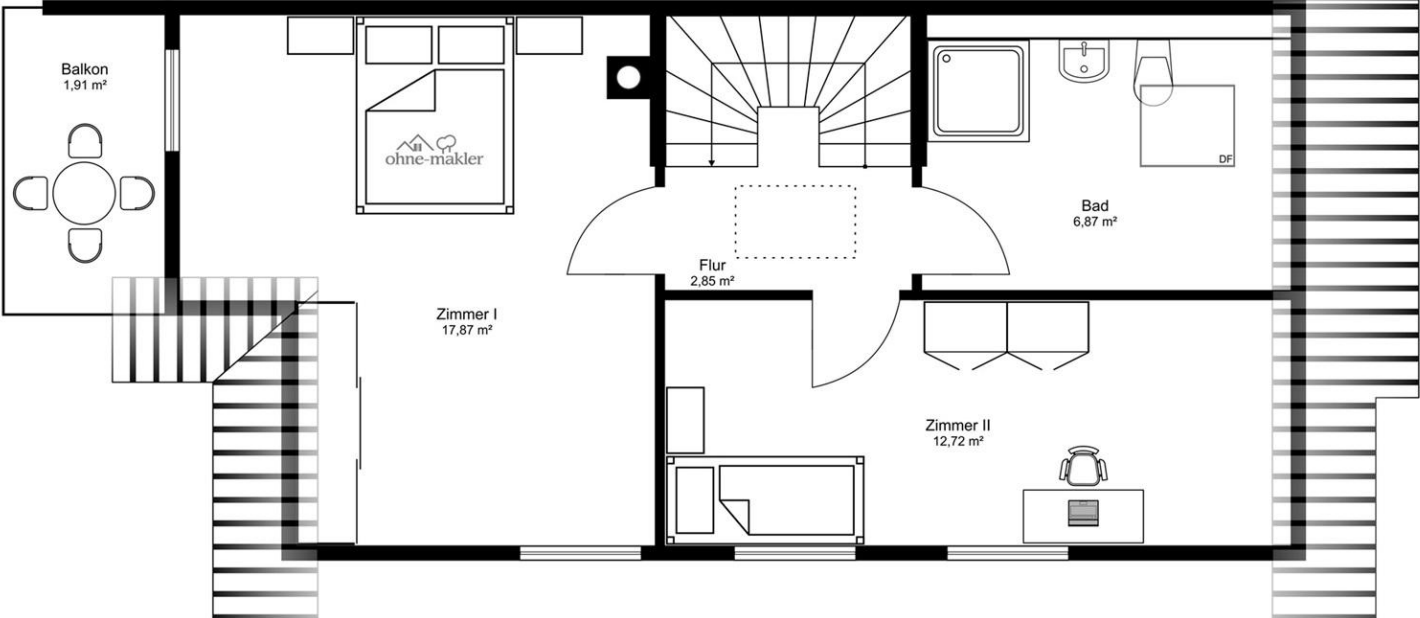
- Familie Elligsen
- Fon 0174 964 76 29
- E-Mail info.wb-haus@gmx.de

Grundrisse (mit Einrichtungsoptionen)

EG



1. OG



Energieausweis

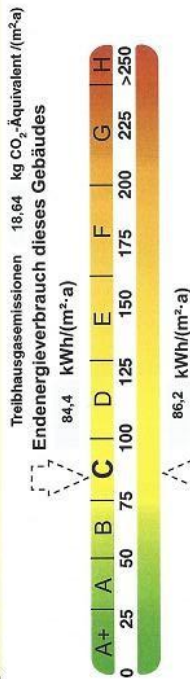
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: MV-2025-005974586

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 84,4 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Primär-energie-faktor	Energieträger ²	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
	01.01.2024	31.12.2024	1,1	Erdgas H	7450	1348	6102	1,17
	01.01.2023	31.12.2023	1,1	Erdgas H	8961	1344	7617	1,09
	01.01.2022	31.12.2022	1,1	Erdgas H	7418	1344	6074	1,06
	01.01.2022	31.12.2024	0,2	Brennholz	2250	0	2250	1,1

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht infolgedessen wegen des Winterumfusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Filoche 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 30.07.2025

1

Registriernummer: MV-2025-005974586

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus	
Adresse	18209 Wittenbeck	
Gebäudeteil ²	2011	
Baujahr Gebäude ³	2011	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5}	2011	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	112 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H, Brennholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Umweltenergie, Biomasse	
Verwendung; Heizung, Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/> Festfeuerung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Anstellventilator <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte	
Inspektionsprotokolle Klimaanlage ⁵	Anzahl: <input type="checkbox"/> nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anforderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ilona Fries M. Sc. (Architektur)

Zehweg 12

97218 Gerbrunn



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzufügen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG























