

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 200 Mbit/s vorhanden, 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
- Golfplatz: 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: 398.000 €

Im Kaufpreis enthalten:

- hochwertige Einbauküche
- Kaminofen
- zahlreiche Ausstattungsdetails

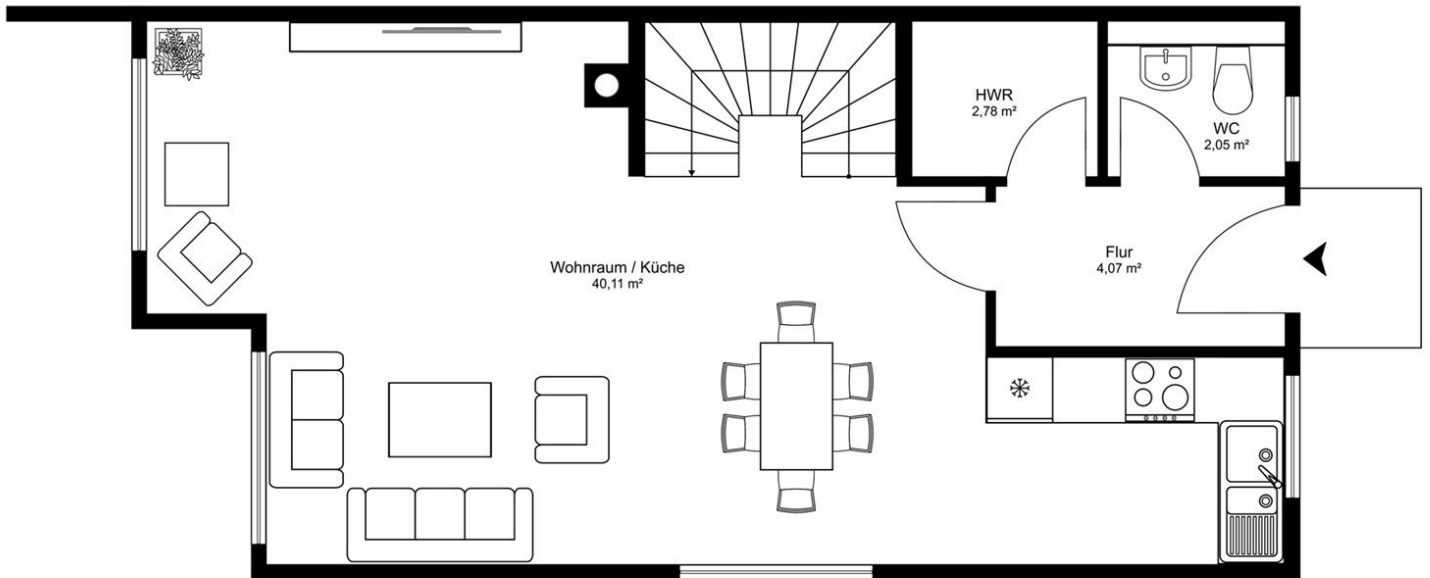
Eine vollständige Möblierung inklusive Haushalts- und Gartenausstattung kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Kontakt Daten

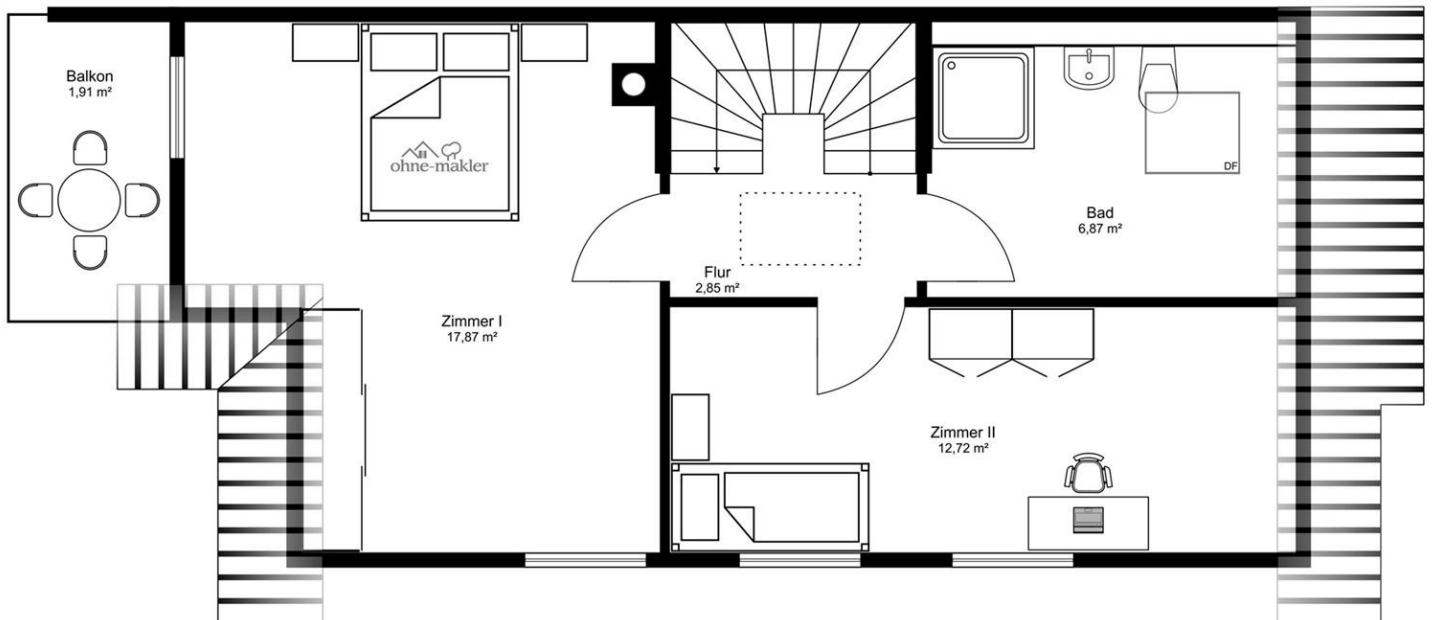
- Familie Elligsen
- Fon 0174 964 76 29
- E-Mail info.wb-haus@gmx.de

Grundrisse (mit Einrichtungsoptionen)

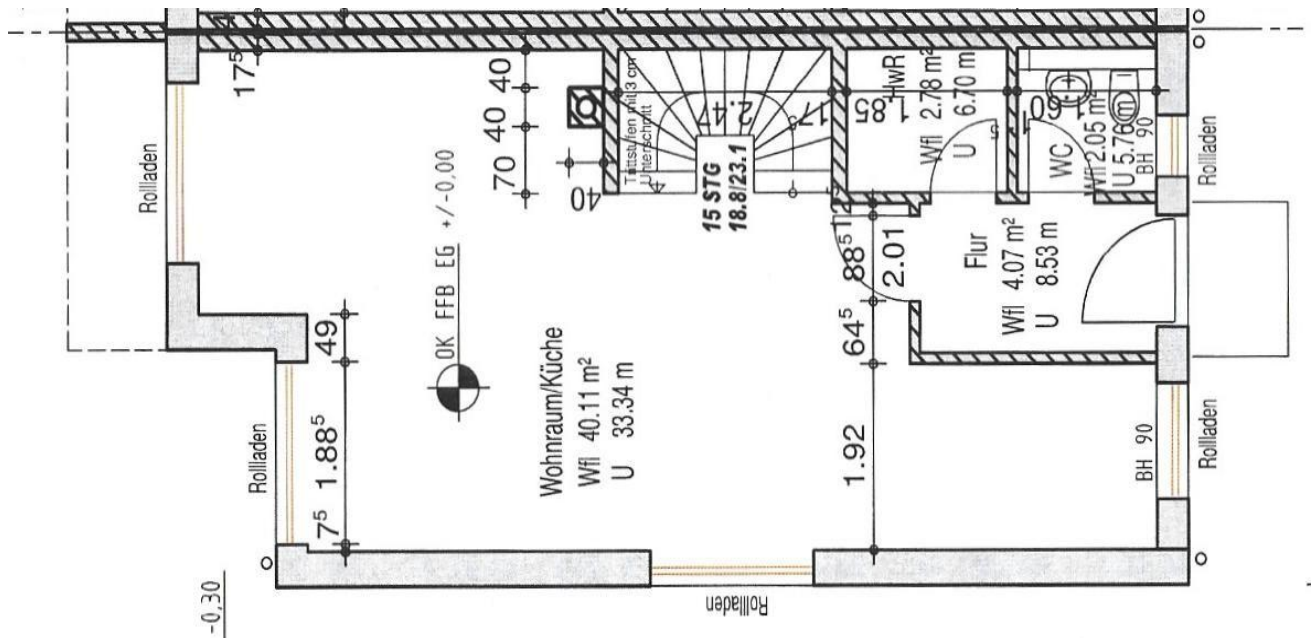
EG



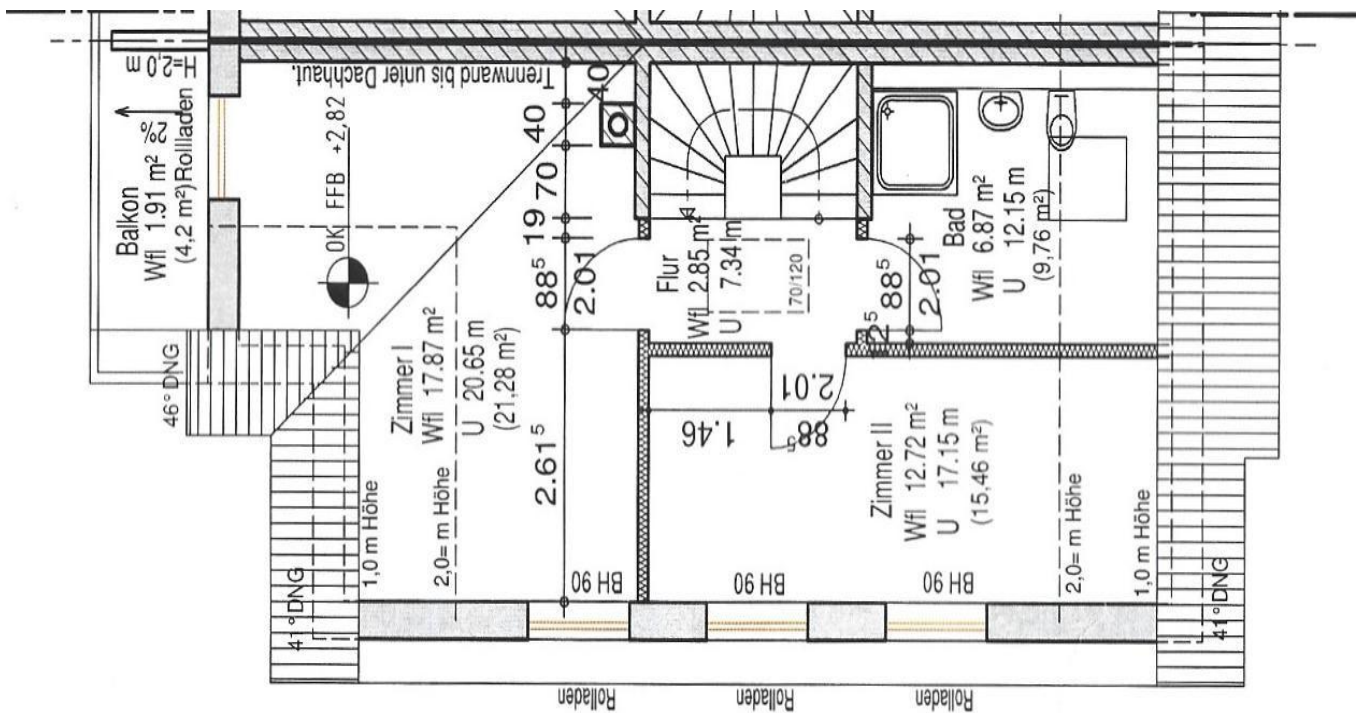
1. OG



EG



1.OG



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

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und























