

Boltenhagen

# Lage, Lage, Lage - Einmalige Gelegenheit in Boltenhagen

Objektnummer: 24164012

VP



KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24164012
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	748.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	59.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



VP



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

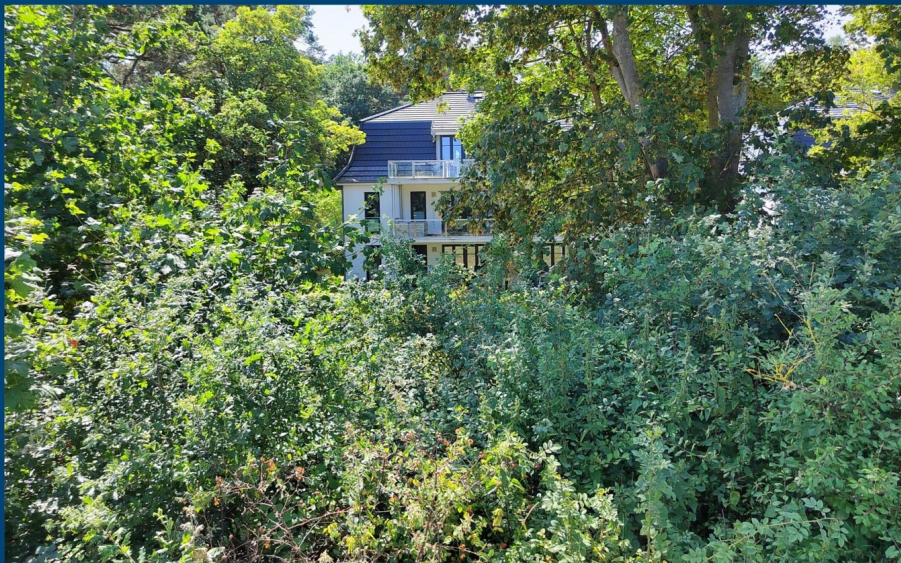
## Die Immobilie



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



VP



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



VP



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie



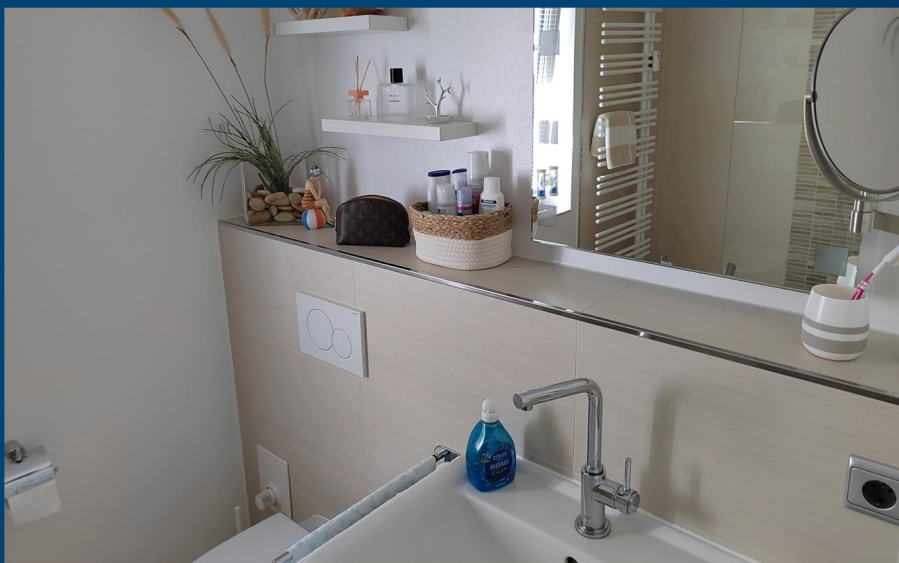
Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



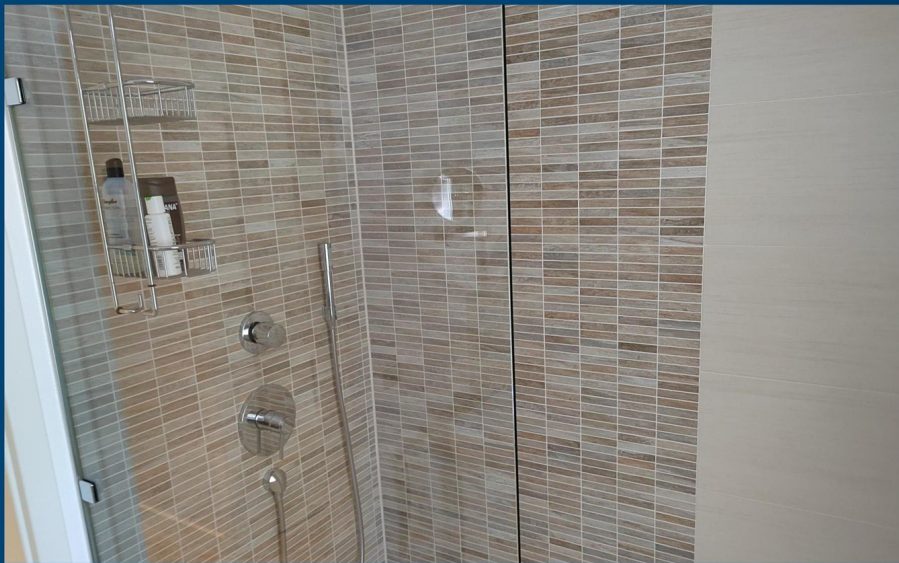
VP



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



VP



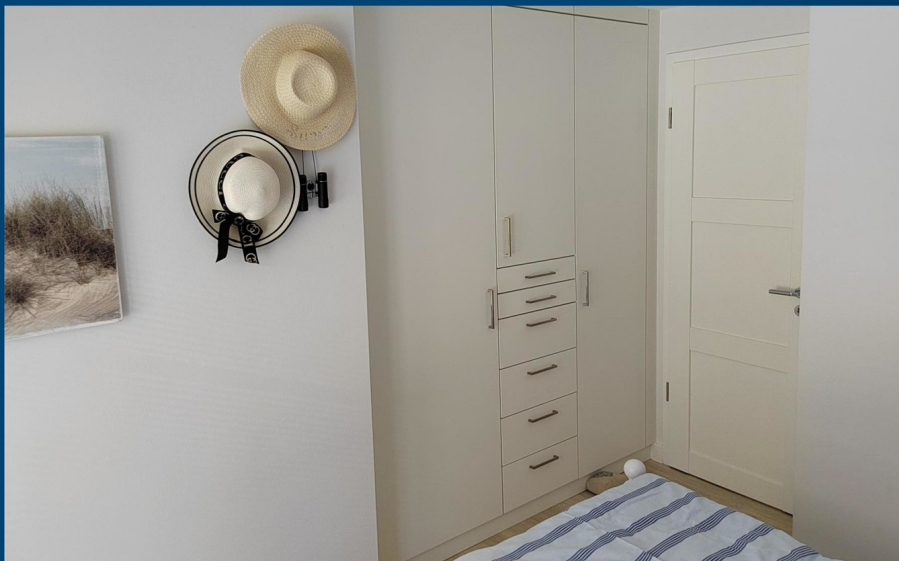
Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



VP



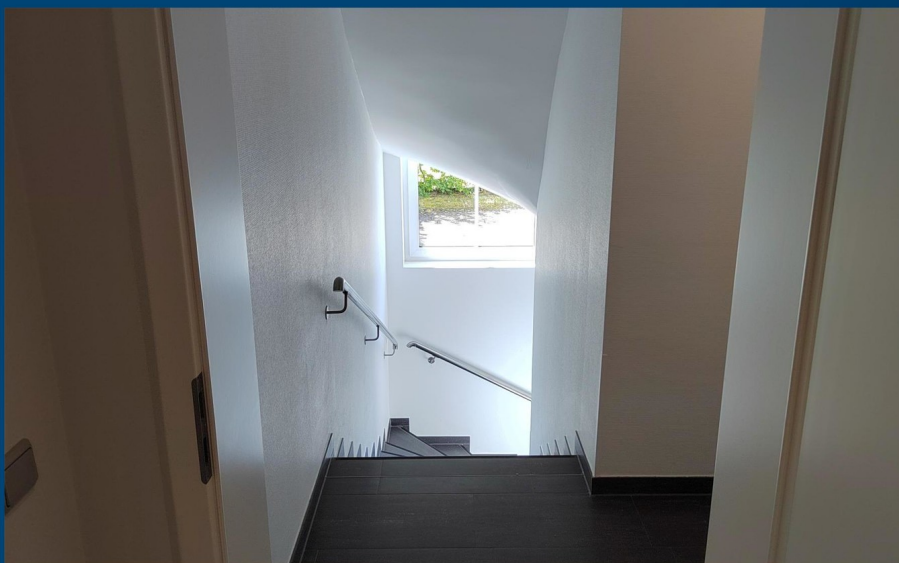
Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Die Immobilie

VP



VP



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Ein erster Eindruck

Die deutsche Ostseeküste zählt mit ihren ausgedehnten Sandstränden, den bis ans Meer reichenden Wäldern, Dünen- und Boddenlandschaften und den der Küste vorgelagerten Inseln zu den schönsten Naturlandschaften Deutschlands. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Meer. Die 2013 errichteten Strandvillen Belvedere sind für Boltenhagen einzigartig. Direkte Strandlage, nur getrennt durch die Strandpromenade und die Düne. Ein eigener Stellplatz ist auch dabei. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Anlage und hat eine Größe von ca. 82m<sup>2</sup>. Sie hat 2 überdachte Terrassen mit Meeresrauschen und Sonne. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Autostellplatz. Auf dem Gelände besteht die Möglichkeit, Fahrräder in einem separaten, abgeschlossenen Aussenbereich abzustellen. Wie immer, kommt das Highlight zum Schluss. Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht für das Grundstück davor und dahinter. Das bedeutet, Sie haben einen eigenen Zugang zur Strandpromenade und somit zum Strand. Die Wohnung kann als Erst- oder Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung genutzt werden. Die Einrichtung kann bei Bedarf mitübernommen werden.



Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Ausstattung und Details

Über den Eingangsbereich der Villa gelangen Sie ebenerdig in die Wohnung. Sofort fallen die abgehängten Decken mit warmer indirekter Beleuchtung in den Räumen auf.

Vom Flur gelangen Sie links in den Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Von hier geht es durch die Terrassentüren auf die Terrasse zur Seeseite.

Rechter Hand befinden sich zwei Schlafzimmer, ausgestattet mit extra angefertigten Einbauschränken und jeweils mit einem Zugang auf die Terrasse zur Waldseite.

Am Ende des Flures befindet sich das Bad mit Dusche.

Im Keller gibt es die Möglichkeit eine Waschmaschine aufzustellen.

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Alles zum Standort

Das schöne Ostseebad Boltenhagen befindet sich nördlich im Landkreis von Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern. Der Kurort ist nördlich von Grevesmühlen und Klütz, in ca. 20 km Entfernung von der Hansestadt Wismar und 30 km östlich der Hansestadt Lübeck angesiedelt. Direkt an der Boltenhagenbucht und somit Teil der Mecklenburger Bucht gehört der kleine Kurort zur Gemeinde des Klützer Winkels. Weitere Ortsteile sind Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Boltenhagen ist mit dem Auto bequem über die BAB 20 Anschluß Grevesmühlen oder Wismar erreichbar. Das Ostseebad bietet eine ausgeprägte, für Touristen optimale Infrastruktur. 2.500 dauerhafte Einwohner und saisonal bis zu 30.000 Menschen leben hier. Ein umfassendes Freizeitangebot ist gegeben, unter anderem Minigolf, Beachvolleyball, Freiluftsportarten sowie die klassischen Kurangebote. Urlauber schätzen am Ostseebad verschiedenste Sehenswürdigkeiten, wie die Steilküste von Boltenhagen mit ihrem atemberaubenden Panoramablick über die Mecklenburger Bucht, das Kurhaus, die Seebrücke oder der Hafen mit seiner Erlebnisfischerei. Sehenswert ist auch die denkmalgeschützte Evangelische Kirche zur Paulshöhe.

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 59.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Schweimer

---

ABC-Straße 2 Wismar  
E-Mail: [wismar@von-poll.com](mailto:wismar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)