

Salem

# Natur pur! Seltene Reetdachkate in Seenähe!

Objektnummer: 24175008



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

KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 987 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

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

Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Auf einen Blick

|               |                        |                            |   |
|---------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24175008               | Kaufpreis                  | 760.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 166 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Walmdach               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Zimmer        | 6                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 5                      | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 2                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |
| Baujahr       | 1860                   |                            |   |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz          |                            |   |

Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                             |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 104.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 02.06.2034      | Energie-<br>Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                     | Gas             |                             |                             |

Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Ein erster Eindruck

Natur pur! Kernsanierte Reetdachkate in Seenähe! Diese aus ca. 1860 stammende Reetdachkate wurde im Jahr 2017 von Grund auf hochwertig kernsaniert und befindet sich auf einem ca. 987 m<sup>2</sup> großem Grundstück, das nur ca. 300 m vom Salemer See und der Badestelle entfernt liegt. Absolutes Highlight dieser ca. 166 m<sup>2</sup> großen und aus sieben Zimmern bestehenden Immobilie ist das ca. 3,5 m hohe Wohnzimmer mit seinen Fachwerkelementen, an das sich das Esszimmer mit offener Einbauküche anschließt. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss noch ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein weiteres, auch als Home-Office nutzbares Schlafzimmer, sowie ein weiteres Duschbad. Das Erdgeschoss verfügt über keinerlei Absätze und ist somit ebenerdig und barrierefrei! Im heimeligen Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, so dass auch eine größere Familie in dieser Immobilie ausreichend Platz findet. Alternativ können die beiden kleineren Zimmer auch gut als Home-Office genutzt werden. Es besteht auch noch die Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres WC im Dachgeschoss einzubauen. Der Hauswirtschaftsraum befindet sich in einem Anbau mit geschmackvoller Klinkerfassade, der sowohl vom Wohnhaus als auch von außen betreten werden kann. Ein weiteres, massiv gebautes und ebenfalls verlinkertes Gebäude mit Reetdach dient als Abstell- und Haustechnikraum. Eine ca. 30 m<sup>2</sup> und mit Promenadenkies gestaltete Terrasse ist barrierefrei vom Wohnzimmer aus erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist das Blockbohlenhäuschen mit Sauna und Dusche, die zum Entspannen einlädt. Auch sonst ist der Garten hochwertig und mit Natursteinen angelegt worden. Was Sie auch erfreuen wird: Dank der aufwändigen energetischen Sanierung hat diese Immobilie einen niedrigen Energiebedarf. Lassen Sie sich im Rahmen einer individuellen Besichtigung von dieser seltenen Schönheit begeistern.

Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Alles zum Standort

Salem ist eine kleine, rund 640 Einwohner zählende Gemeinde im Herzogtum Lauenburg und ist eingebettet in den "Naturpark Lauenburgische Seen". Die nächstgelegenen Städte sind Ratzeburg und Mölln. In unmittelbarer Umgebung fahren die Buslinien 8792 und 8794. Salem liegt ca. 7 km von der Kreisstadt Ratzeburg und ca. 13 km von Mölln entfernt. Die Entfernungen betragen nach Lübeck ca. 30 km, nach Hamburg ca. 65 km und nach Schwerin rund 45 km. Die Autobahnabfahrt A24 Gudow ist in gut 20 min erreichbar. Der ca. 36 ha große Salemer See ist in nur ca. 300 m entfernt und lässt sich fast komplett in Ufernähe umwandern.

**Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 104.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24175008 - 23911 Salem

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20 Ratzeburg  
E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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