

Salem

Natur pur! Seltene Reetdachkate in Seenähe!

Property ID: 24175008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 760.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 987 m²

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

At a glance

Property ID	24175008	Purchase Price	760.000 EUR
Living Space	ca. 166 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Completely renovated
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1860		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	104.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

The property



Property ID: 24175008 - 23911 Salem

A first impression

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 m² großem Grundstück, das nur ca. 300 m vom Salemer See und der Badestelle entfernt liegt. Absolutes Highlight dieser ca. 166 m² 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 m² 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.

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

All about the location

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.

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 104.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24175008 - 23911 Salem

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20 Ratzeburg
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com