

Salem

Natur pur! Seltene Reetdachkate in Seenähe!

CODE DU BIEN: 24175008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 987 m²

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24175008	Prix d'achat	760.000 EUR
Surface habitable	ca. 166 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement du	Modernisation / Rénovation	2024
Pièces	6	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 0 m ²
Année de construction	1860	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	104.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

La propriété



CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24175008 - 23911 Salem

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com