

Grömitz

# Charmantes Einfamilienhaus mit Traumgarten in Grömitz

????????? ??????????: 24270022



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

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 150,31 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 683 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24270022 - 23743 Grömitz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24270022	????? ???????	529.000 EUR
????????????	ca. 150,31 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
????? ?????????????	1997	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	87.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2012

???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ?????????





??????? ????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ????????



???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ?????????



???????? ????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ????????



???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

?? ?????????



??????? ????????: 24270022 - 23743 Grömitz

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In Randlage von Grömitz liegt dieses bezaubernde Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997, eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten, der von einem erfahrenen Gartenplaner gestaltet wurde. Der Garten bietet mehrere Terrassen und gemütliche Rückzugsplätze, die zum Entspannen und Genießen einladen. Erleben Sie die perfekte Symbiose aus Wohnen und Natur. Familienidyll mit Flexibilität im Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> genügend Platz für Ihre Wohnräume. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, 2 Bäder und 2 Küchen, was es ideal für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus macht. Das Haus besticht durch seine Vielseitigkeit und die Möglichkeit, die Einliegerwohnung separat zu nutzen – sei es als Büro, für Gäste oder zur Vermietung. Die Wohnräume sind hell und freundlich, die Aufteilung ist durchdacht und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Eine positive Bauvoranfrage für einen Anbau von ca. 30 m<sup>2</sup> liegt vor. Energetisch entspricht das Haus, ausgestattet mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2012, vollkommen den heutigen Standards. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieses besonderen Einfamilienhauses begeistern!

??????? ???????: 24270022 - 23743 Grömitz

???????????????? ???? ??????????

Baujahr 1997  
Gasheizung erneuert 2012  
Dach gedämmt  
Außenjalousien im EG  
Isoverglaste Kunststofffenster mit Sprossen  
Großes Schiebetürenelement zur Terrasse  
Fliegengitter  
Dänischer Kaminofen  
Bad DG neu 2023  
Wohnung DG komplett renoviert 2023  
Bad EG teilsaniert 2010  
Doppelcarport mit Wallbox

??????? ????????: 24270022 - 23743 Grömitz

??? ??? ??? ????????????

Die von uns angebotene Immobilie befindet sich in einem kleinen Wohngebiet in Randlage von Grömitz und in etwa 1 km Entfernung zum Ostseestrand. Grömitz ist schon seit 1813 Seebad und damit eines der ältesten an der Ostsee. Der über 8000 Einwohner beherbergende Ort liegt im Herzen der Lübecker Bucht ca. 30 km nördlich von Timmendorfer Strand und ist leicht über die Autobahn A 1 zu erreichen. Grömitz lädt mit einer der wohl schönsten Kur- und Strandpromenade von über 6 km Länge und einem breiten, feinsandigen 8 km langen Sandstrand zum Verweilen ein. Der Yachthafen zählt neben dem von Heiligenhafen zu den größten gemeindebetriebenen Marinas. Grömitz verfügt über eine der längsten Seebrücken Deutschlands mit Schiffsverkehr, einen 27-Loch Golfplatz, einen Hundestrand und einen behindertengerechten Badesteg. Mit dem Kurpark, vielen gemütlichen Kneipen sowie schicken Restaurants und Cafés, der Fußgängerzone und dem Zoo Arche Noah erfüllt Grömitz alle Anforderungen an ein modernes Ostseebad und zieht deshalb ca. 400.000 Tagesbesucher jährlich nach Grömitz. Natürlich darf man in dem Zusammenhang die neu gestaltete „Grömitzer Welle“ mit seinem Badeparadies nicht vergessen.

??????? ????????: 24270022 - 23743 Grömitz

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 87.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



???????? ??????????: 24270022 - 23743 Grömitz

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26 Neustadt in Holstein  
E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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