

Boltenhagen

# Lage, Lage, Lage - Einmalige Gelegenheit in Boltenhagen

CODICE OGGETTO: 24164012

VP



PREZZO D'ACQUISTO: 748.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24164012
Superficie netta	ca. 82 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	748.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	59.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



VP





CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

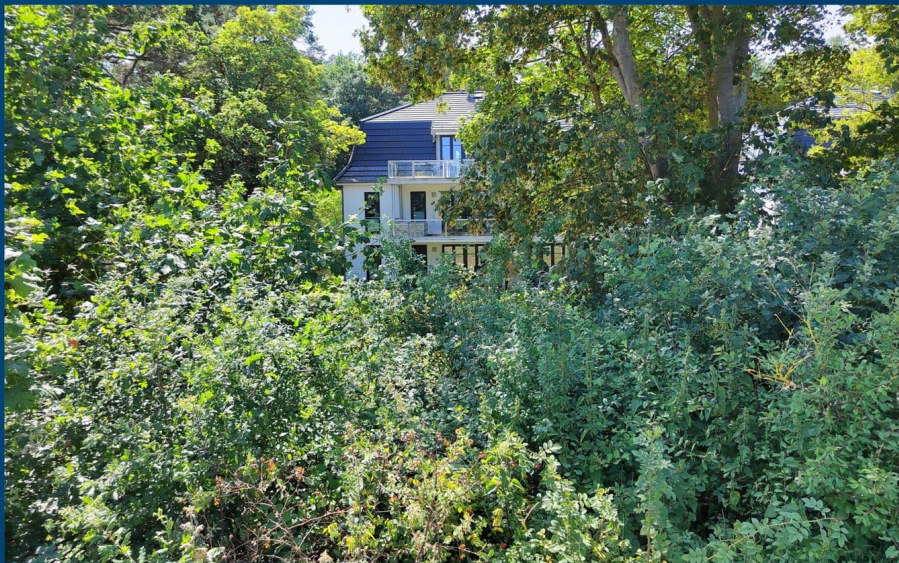




CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



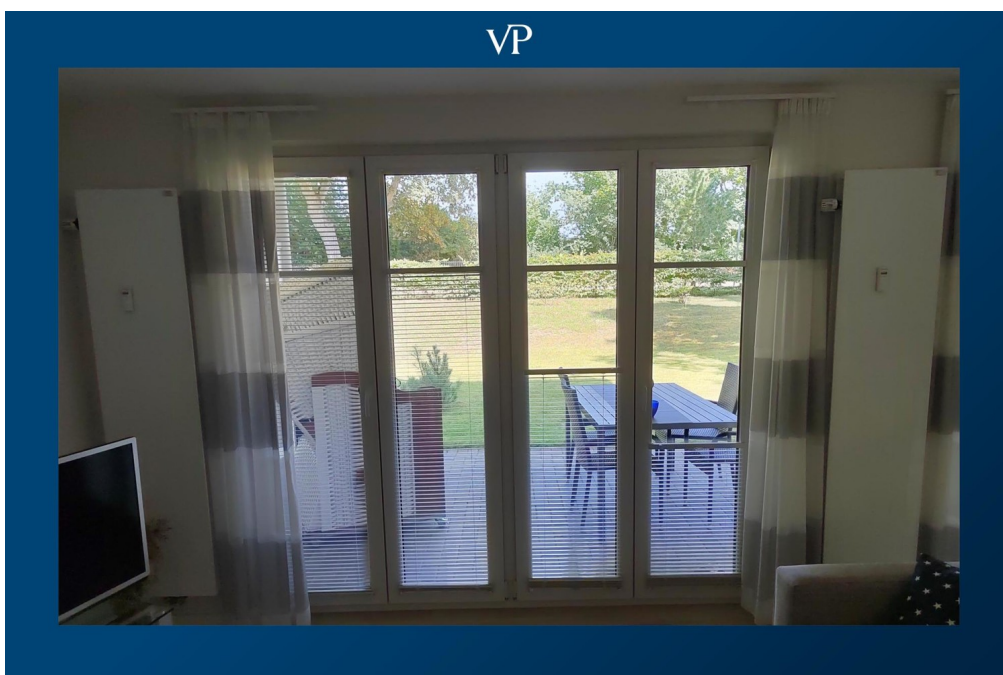
VP





CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



VP



CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà





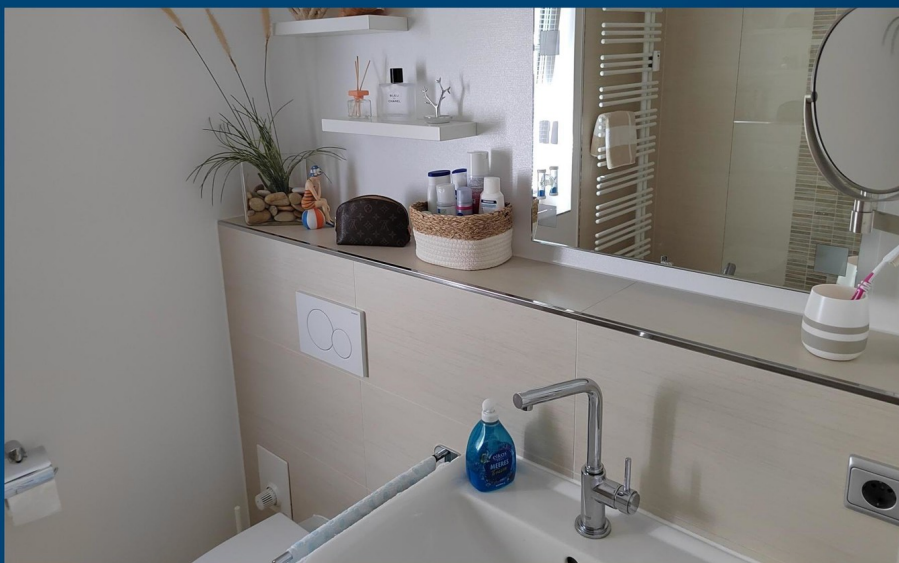
CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



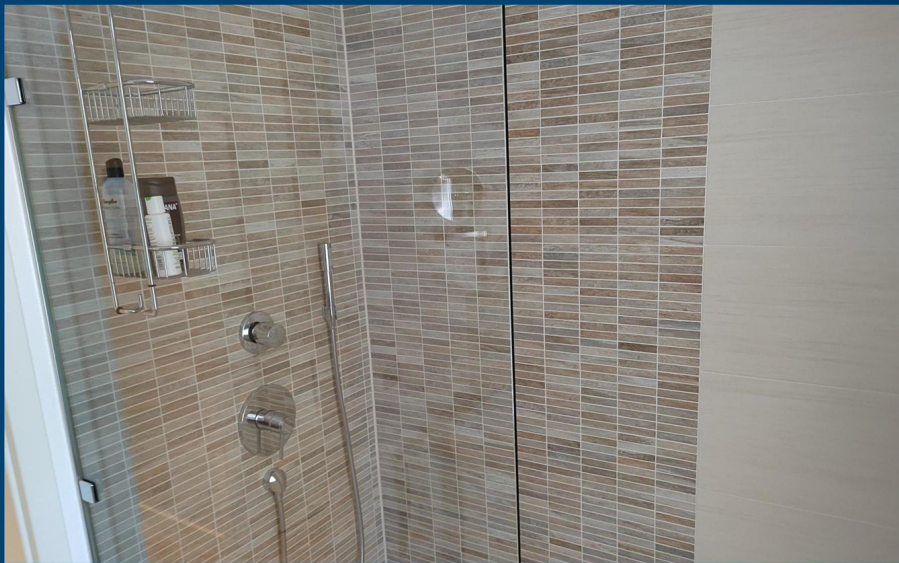
VP



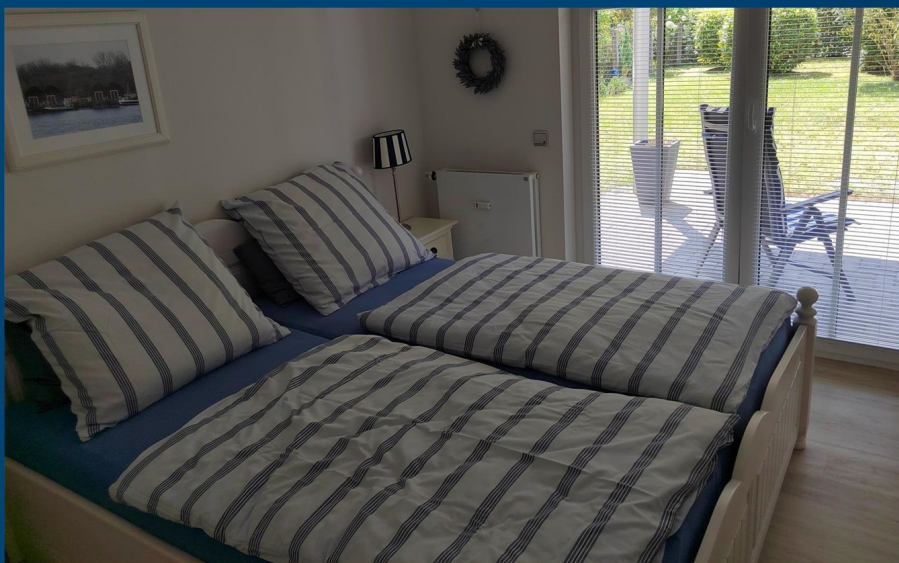
CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



VP



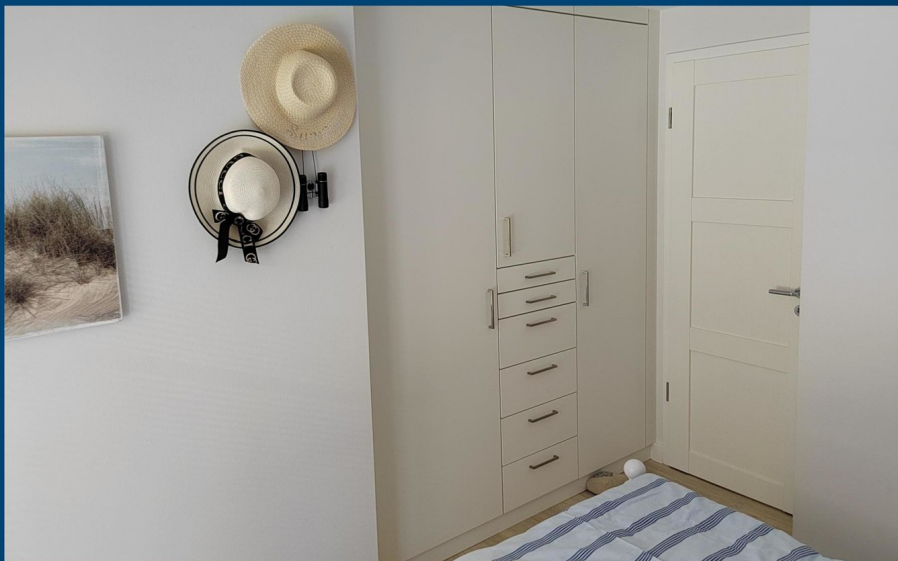
CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



VP





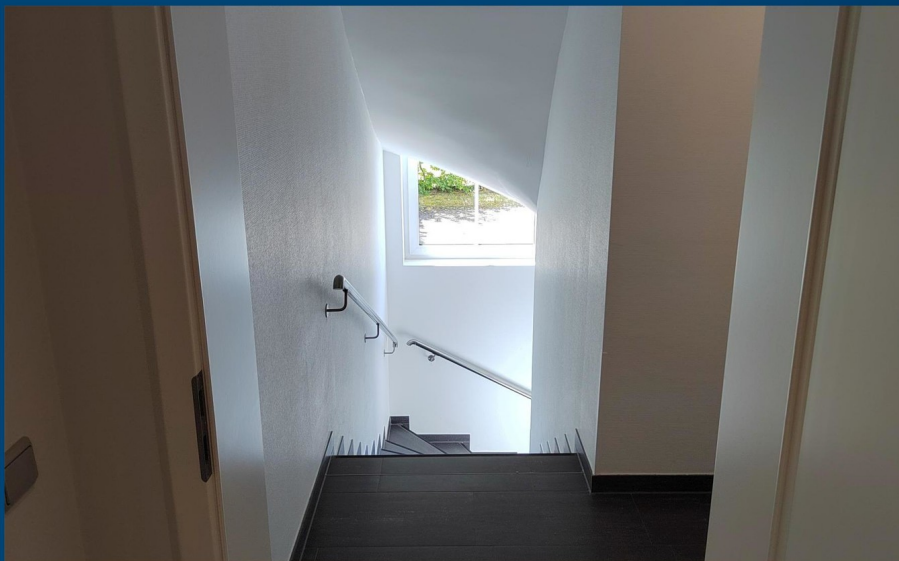
CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen

## La proprietà

VP



VP



**CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen**

## Dettagli dei servizi

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.



**CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24164012 - 23946 Boltenhagen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)