

Salem

# Natur pur! Seltene Reetdachkate in Seenähe!

CODICE OGGETTO: 24175008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 760.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 987 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem**

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

**CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24175008
Superficie netta	ca. 166 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1860
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	760.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	104.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem**

## Una prima impressione

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 verklinkertes 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.

**CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24175008 - 23911 Salem**

## Partner di contatto

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

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)