

# **Idyllisch gelegene Doppelhaushälfte in Toplage an der Ostsee optimal als Ferienhaus- für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Golfbegeisterte**



## **Wichtigste Daten**

- zu verkaufen von privat, provisionsfrei
- Doppelhaushälfte Baujahr 2012
- Massivbauweise, Energieverbrauchsausweis C
- in zweiter Reihe, mit Abstand zur Straße, mit eigener Zufahrt
- voll möbliert, kompletter Haushalt, gartentechnische Vollausstattung
- Grundstücksgröße 373 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer, 1 Dusch-/Wannenbad, 1 Gästetoilette, offene Küche, 2 Etagen und ausgebauter Spitzboden, Balkon, Terrasse
- Kaminofen
- Garten mit Südwestausrichtung, Vorgarten nach Osten
- Doppel-Carport 30 m<sup>2</sup>
- Gartenhaus/Geräteschuppen 14 m<sup>2</sup>
- Gasheizung/Brennwerttechnik mit Fußbodenheizung
- Sonnenkollektoren für die Brauchwassererwärmung

## Lage

Wittenbeck ist eine Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern. Sie liegt zwischen den Ostseebädern Kühlungsborn (ca. 3 km) und Heiligendamm (ca. 5 km entfernt), somit auch in unmittelbarer Nähe zum schönen Ostseestrand (5 min mit dem Auto, 10 min mit dem Fahrrad).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf findet man in Kühlungsborn, Bad Doberan (ca. 9 km) oder der Hansestadt Rostock (ca. 20 km entfernt), der Bäcker ist fußläufig erreichbar.

Ärzte und Apotheken, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Linienbusse gegeben.

Das Golf-Resort Wittenbeck (ca. 800 m entfernt, 5 min mit dem PKW) ist eine der schönsten und begehrtesten Golffanlagen an der Ostsee. Die Lage des Resorts ist einzigartig, teils mit freiem Blick auf die Ostsee. Auf dem sanft hügeligen Gelände ist die gesunde Meeresluft ein ständiger Begleiter. Sowohl der 18-Loch-Platz Eikhof als auch der 9-Loch-Kompaktplatz Höstingen bieten Golfern Platzarchitektur auf höchstem Niveau.

Wittenbeck hat sich mit seiner naturnahen Umgebung und der Nähe zum Ostseestrand zu einem begehrten Wohnstandort mit hohem Erholungswert entwickelt.

## Objektbeschreibung

- Doppelhaushälfte mit sehr attraktiver Raumaufteilung
- herrliches Grundstück mit angenehmen Wohlfühlloasen
- 2012 in Massivbauweise errichtet
- Außenwände 36,5 cm Porenbeton mit diffusionsoffenem Kunstharzputz
- Fenster 3-Scheibenisolierverglasung, elektrisch betriebene Außenrollläden
- Sonnenkollektoren auf dem Dach für die Brauchwassererwärmung, Gasheizung/Brennwerttechnik mit Fußbodenheizung im EG und 1.OG.
- Erdgeschoß: geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen, Zugang zu Terrasse und Garten über 3 große Glasflügeltüren sowie eine offene Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Granit-Arbeitsplatten, eingelassenem Spülbecken und XL-Kochfeld
- ferner im EG: Gäste-WC, Technik- und Hausanschlussraum mit Waschtrockner
- im gesamten EG pflegeleichte Fußbodenfliesen
- eine offene, halbgewendelte Holztreppe führt in das 1. OG
- 1. OG: geräumig eingerichtetes Bad mit Badewanne und Dusche, zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon (wundervoller Blick Richtung Südwest in die unverbaubare Natur)

- über eine weitere Treppe erreicht man den komplett ausgebauten Spitzboden, geeignet als kleines Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum
- TV-Empfang in allen Zimmern per Satellitenschüssel
- Glasfaserinternetanschluss mit 200 MBit/s Down- und Upload installiert, auf Wunsch bis auf 1000 MBit/s erweiterbar
- südwestlich gelegener Garten, überwiegend nicht einsehbar, liebevoll und pflegeleicht angelegt
- Sitzecke auf der Terrasse mit ausfahrbarer Markise und Heizstrahler sind eine wahre Wohlfühlloase
- nach zwei Seiten offener Doppel-Carport (6,0 m x 5,2 m) mit Kaminholzwand
- am Carport angebautes Gartenhaus (14 m<sup>2</sup>) optimal als Vorratsraum, Werkstatt sowie Abstellraum für Gartenwerkzeuge, Fahrräder, Golfequipment
- zwei 300 l-Regenwasserauffangbehälter mit einer kräftigen Tauchdruckpumpe für die Gartenbewässerung
- voll möbliert (VB), kompletter Haushalt, gartentechnische Vollausstattung ausgenommen Deko, Bilder und Accessoires

## Kaufpreis

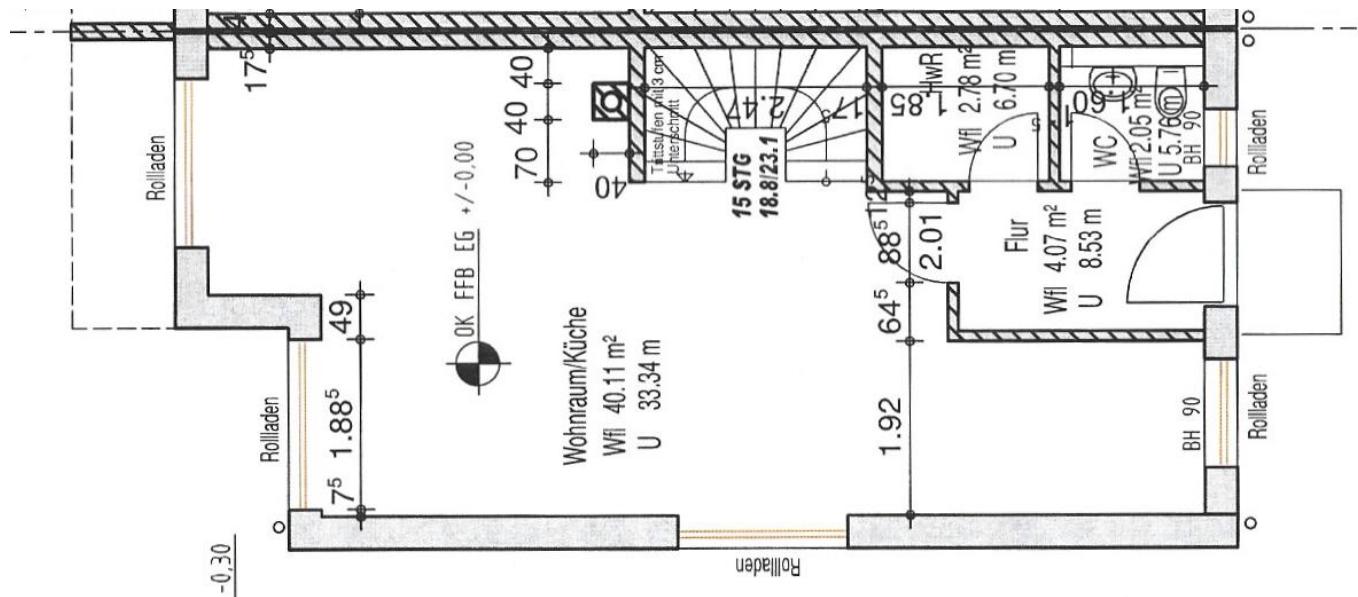
- **Festpreis: 445.000 €**  
ohne Einbauküche, ohne Kamin, ohne Möblierung und Einrichtungen, ohne kompletten Haushalt, ohne gartentechnische Vollausstattung
- **diese Einbauten, Ausstattungen und Einrichtungen können nach Absprache übernommen werden**

## Kontaktdaten

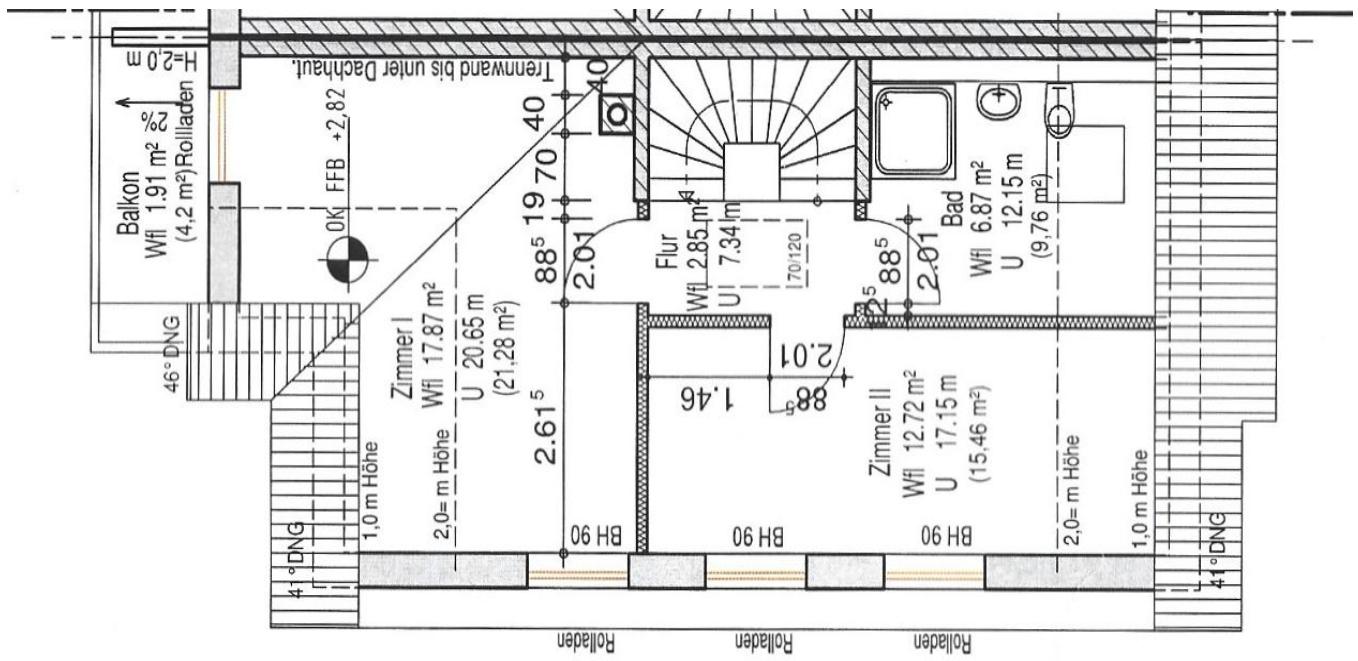
- Familie Elligsen
- Fon 0174 964 76 29
- Email info.wb-haus@gmx.de

# Grundrisse

EG



**1.0G**



# Energieausweis

| <b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude   |  |  |
|---|--|--|
| gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GE/G) vom <sup>1</sup> 16.10.2023   |  |  |
| Gültig bis:   | 30.07.2035   |  |
| Registriernummer:   | MV-2025-00097948   |  |
| 1   |  |  |
| <b>Gebäude</b>  |  |  |
| Gebäudetyp  | einseitig angebautes Einfamilienhaus   |  |
| Adresse   | 18209 Wittenbeck   |  |
| Gebäudealter <sup>2</sup>   |  |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>  | 2011   |  |
| Baujahr Wärmezuleiter <sup>3,4</sup>  | 2011   |  |
| Anzahl der Wohnungen  | 1  |  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>J</sub> )   | 112 m <sup>2</sup>   |  |
| Wesentliche Energieleiter für Heizung <sup>3</sup>  | Erdgas H, Brennholz  |  |
| Wesentliche Energiezuleiter für Warmwasser <sup>3</sup>   | Erdgas H   |  |
| Erneuerbare Energien  | Art: Umweltenergie; Biomasse<br><input checked="" type="checkbox"/> Fensterabdichtung<br><input checked="" type="checkbox"/> Schachttüpfung<br><input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input checked="" type="checkbox"/> Giebelalte Kälte<br><input checked="" type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Werkauf | Verwendung: Heizung, Warmwasser<br><input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung<br><input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme<br><input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung<br>(Änderung/Erweiterung)<br><input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>  |  |  |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>  |  |  |
| Ursprungspräzise Klimamarkierungen <sup>3</sup>   | Anzahl:<br>Nachstes Fälligkeitstermin der Inspektion:<br><input checked="" type="checkbox"/> Veränderung (freiwillig)  |  |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises:  | Dateneneingabe Bspkt/Merkblatt durch<br><input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer<br><input checked="" type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).   |  |
| <b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>  |  |  |
| <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Raumbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsbasis dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GE/G, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnungsangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige, vergleichbare Ergebnisse ermöglichen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsergebnisse (siehe Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 festgestellt. Zuschätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dateneneingabe Bspkt/Merkblatt durch</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p> |  |  |
| <b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>   |  |  |
| <p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den eben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>   |  |  |
| Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  | <b>Ilona Fries M. Sc. (Architektur)</b><br><b>Zehntweg 12</b><br><b>97218 Gerbrunn</b>   |  |
| <small>1 Datum des angewandten GE/G, gegebenenfalls das angewandte Änderungsgesetz zum GE/G<br/>           2 nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GE/G einzutragen<br/>           3 Mehrfamilienhäuser möglich<br/>           4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übertragungsleitung<br/>           5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GE/G</small>  |  |  |

