



Objekt 1240

## Grömitz/Grönwohldshorst: Solide Doppelhaushälfte in zentraler Lage



Baujahr: 2019  
Befuerung: Gas  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wohnfläche: ca. 120 qm  
Nutzfläche: ca. 142 qm

Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Schlafzimmer: 3  
Anzahl Bäder: 1  
Grundstück: 938 qm (Anteil)  
Kaufpreis: **399.000 EUR**

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	keine Courtage	Lage:	23743 Grömitz
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Doppelhaushälfte
Energieausweis:	Bedarfsausweis	Bäder:	1 VB und 1 GWC
Energieverbrauch:	45,5kWh/(m²xa)	Besonderheit:	PV-Anlage auf Dach
Wesentlicher Energieträger:	Gas und Solar	Stellplätze:	2 auf Grundstück



## BESCHREIBUNG

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde 2019/2020 in massiver und konventioneller Bauweise auf einem insgesamt 938 qm großen Grundstück errichtet. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen herrlichen, großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem voll eingezäunten Garten, einer großen hellen Küche, einem Flur mit Garderobe, einem Gäste-WC sowie einem Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoß befinden sich drei schöne, helle Schlafräume sowie ein Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und wird derzeit als Abstellfläche genutzt. Hier wäre bei Bedarf noch Ausbaureserve für eine Galerie oder ein weiteres Zimmer vorhanden. Das Haus ist mit einem gebrannten rotbraunem Klinker versehen und passt perfekt in die Holsteiner Landschaft. Das Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung wurde mit soliden Betondachpfannen eingedeckt. Die anthrazitgrauen Kunststofffenster runden das äußere Erscheinungsbild angenehm ab und geben dem Haus eine elegante Note. Der Garten ist sehr geschmackvoll angelegt und wurde komplett eingezäunt. Der Terrassenbereich ist komplett gepflastert und durch einen Sichtschutz vom Nachbarn getrennt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein mobiler Schuppen, der bei Bedarf eventuell übernommen werden kann. Weiter ist ein offener Unterstand zum Abstellen und Lagern von Gartengeräten oder „Sommerequipment“ vorhanden. Auf dem Grundstück stehen Ihnen zwei PKW-Stellplätze zu Verfügung. Als zusätzlichen Sicht- und Schallschutz wurde im Verlauf zur Straße ein „Friesenwall“ mit großen Findlingen und einer Kirschlorbeerhecke angelegt.





## LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Grömitz Ortsteil Grönwohldshorst.

Kurzinfo Grömitz: 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 etwa 30 km nördlich von Timmendorfer Strand und ist leicht über die Autobahn A 1 zu erreichen. Nach St. Peter-Ording und Westerland ist das Ostseeheilbad an der Sonnenseite der dritt wichtigste Ferienort in Schleswig Holstein. Grömitz, zweifache Preisträgerin im Bundeswettbewerb "Familienferien in Deutschland", lädt mit der wohl schönsten Kur- und Strandpromenade von über 6 km Länge und einem breiten, feinsandigen 8 km 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, einen Behinderten-Bade-Steg und einen FKK-Bereich inmitten von Dünen. Mit dem Kurpark, vielen gemütlichen Kneipen, Diskotheken, schicken Restaurants und Cafés, sowie der Fußgängerzone und dem Zoo Arche Noah erfüllt Grömitz alle Anforderungen an ein modernes Ostseebad und zieht deshalb ca. 550.000 Tagesbesucher mit jährlich ca. 1,7 Millionen Übernachtungen nach Grömitz. Ein ganz besonderes Highlight ist sicherlich jedes Jahr „Ostsee in Flammen“, eines der größten Feuerwerke entlang der Ostseeküste welches die Ostsee für über 20 Minuten in ein atemberaubendes und unvergessliches Lichterspektakel verwandelt. Jährlich kommen jeweils ca. 50.000 Besucher und säumen den Bereich rechts und links der Seebrücke um dieses einzigartige Feuerwerk zu genießen.



## AUSSTATTUNG

Diese moderne Doppelhaushälfte verfügt über 4 Zimmer, eine große Küche, ein Vollbad mit zusätzlicher Dusche, einem Gäste-WC sowie einem Hauswirtschaftsraum.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und die Highlights:

- Moderne Gas-Zentralheizung mit neuem 290 L Warmwasserspeicher
- Warmwasserversorgung durch Solarkollektoren unterstützt
- Iso-Fenster, 3-fach, in anthrazitgrau
- Mechanische Rollläden im ganzen Haus
- Offener Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten
- Helle neuwertige Einbauküche mit nahezu allen E-Geräten
- Großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Fussbodenheizung im Badezimmer
- Separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Separater Eingang zum Hauswirtschaftsraum
- Moderne Bodenbeläge sowie hochwertige Türen und Zargen
- Massive Vollholz-Treppe ins Obergeschoss
- Ausbaureserve und Stauraum im Dachgeschoss
- Einschub-Bodentreppe bereits isoliert
- Große gepflasterte Terrasse Richtung Süd-West
- 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück



### BESONDERHEITEN

Das Haus wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben. Die Übergabe kann zum April 2026 erfolgen, je nach Absprache wäre eventuell auch eine frühere Übergabe möglich. Das Haus wird nur privat genutzt und nicht an Feriengäste vermietet.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer. Nicht vollständige Anfragen können leider nicht beantwortet werden.

Aus Diskretionsgründen bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. In jedem Fall wird einer unserer Mitarbeiter bei der Besichtigung anwesend sein und gern alle Ihre Fragen beantworten. Gerne stehen wir Ihnen, nach vorheriger Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind eigenständig zu prüfen.





## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Käufercourtage ist mit notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

### Ihre Ansprechpartner/in:

Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)171 777 47 14

Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - OstseeImmobilien

Seestrasse 37

23747 Dahme

E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de

www.sh-ostseeimmobilien.de

### Rechtshinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.