



**SH-OstseeImmobilien**  
Hitziger & Partner

Seestrasse 37 23747 Dahme Tel.: +49 (0)4364 713 4595  
E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de  
[www.sh-ostseeimmobilien.de](http://www.sh-ostseeimmobilien.de)



**Objekt 1232**

# **Grömitz: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen Nähe Yachthafen**



Baujahr:	ca. 1983	Anzahl Zimmer:	14
Befeuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	9
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Bäder/WC:	5/6
Wohnfläche:	ca. 200 qm	Grundstück:	813 qm
Nutzfläche:	ca. 350 qm	Kaufpreis:	<b>995.000 EUR</b>

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	keine Courtage!	Lage:	23743 Grömitz
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Wohnhaus
Energieausweis:	vorhanden	Terrassen:	2
Energieverbrauch:	90,34 kwh (m <sup>2</sup> xa)	Balkone:	3
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Stellplätze:	Garage 1, Außen 3



## BESCHREIBUNG

Dieses ansprechende Einzelhaus mit Vollkeller, Garage und 3 separaten Einliegerwohnungen wurde ca. 1983 in massiver und konventioneller Bauweise auf einem 813 qm großen Grundstück errichtet. Das Haus wird aus 1. Hand verkauft und liegt nur ca. 400 Meter vom Yachthafen und der Ostsee entfernt in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet. Zum Haus gehört ein Garten mit Terrasse und einem überdachten Sitz- oder Grillbereich sowie eine massive Garage mit zusätzlichem Abstellraum für hochwertige Fahrräder und drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Auf der Garage befindet sich eine Fotovoltaik-Anlage, die die Heißwasseraufbereitung unterstützt. Der Haupt-Wohnbereich im Erdgeschoss besteht aus einem großen Eingangsflur mit Gäste WC und Garderobe sowie einem Arbeitszimmer, einem Badezimmer mit Dusche, einem Schlafzimmer, einem großen Wohnzimmer mit Durchgang zum Kaminzimmer sowie einem Esszimmer mit angrenzender Küche. Der Keller ist von der Hauptwohnung und einer separaten Kelleraußentreppe zu erreichen. Im Keller, der komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet ist, befinden sich insgesamt 6 Räume. Ein Hobbyraum mit Schränken und Werkbank, ein Heizungsraum mit Technik, ein Flur, ein großer „Spielbereich“ für Kinder und drei separate helle Schlafräume sowie ein Duschbad mit WC. Im Obergeschoss befinden sich zwei separate Einliegerwohnungen mit jeweils 2 Zimmern, Balkon, Duschbad, Flur und Küche. Im Dachgeschoss befindet sich eine weiter, privat nutzbare, Einliegerwohnung mit zwei Räumen, einer offenen Küche, einem Duschbad sowie einer überdachten Dachloggia mit herrlichem Ausblick ins Grüne.



## LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet ganz in der Nähe des Yachthafens von Grömitz.

### 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

Dieses ansprechende Haus mit Einliegerwohnungen liegt in der Nähe des Jachthafens in einer ruhigen Wohnlage im Ortskern von Grömitz.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und einige Highlights:

- Massive, konventionelle Bauweise mit Satteldach u. Vollkeller
- Auffällige Dacheindeckung mit grün schimmernden Dachpfannen
- Gas- Zentralheizung mit Fußbodenheizung u. Solarunterstützung
- Fußbodenheizung auch im gesamten Keller
- Kellerzugang über separate Außentreppe
- Iso-Fenster 2-fach, Holz laufend geölt
- Marmortreppen in alle Geschosse sowie in den Keller
- Kaminzimmer mit Blick in den Garten
- Großer Garten mit Terrassen und überdachtem Sitzbereich
- Separate Ferienwohnungen, komplett mit Inventar ausgestattet
- Garage mit elektrischem Tor sowie drei PKW-Stellplätze
- Einbauküchen, Balkone und Dachloggia
- Separater, abschließbarer Fahrradraum
- Fast neuwertige helle Küche mit zusätzlicher Speisekammer
- Lassen Sie sich von zusätzlichen weiteren tollen Details überraschen!



## BESONDERHEITEN

Das gesamte Haus kann frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben werden. Bitte beachten Sie folgenden wichtigen Hinweis: Es wurde ein gerichtlich bestellter Betreuer eingesetzt. Weiter ist die Zustimmung und die Prüfung eines Rechtspflegers erforderlich. Dies führt in der Regel dazu, dass die vollständige Abwicklung bis zur Übergabe etwas länger dauert, als es bei einem ohne Vorgabe eines Genehmigungsverfahrens geschlossenen Vertrages der Fall wäre. Dies sollten Sie bei der eigenen Planung berücksichtigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen auch gerne jederzeit persönlich 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 bearbeitet werden.

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

Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. von Dritten 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 - OstseelImmobilien

E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de

Seestrasse 37

www.sh-ostseeimmobilien.de

23747 Dahme

### 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.