



Objekt 1207

Kellenhusen: Helle 1,5 Zimmer Wohnung mit Balkon nur ca. 400 Meter zum Strand!



Baujahr: 1968
Befuerung: Gas
Heizungsart: Zentralheizung
Wohn-/Nutzfläche: ca. 42 qm
Grundstück: 1.296 qm

Anzahl Wohnräume: 1
Anzahl Schlafräume: 1-2
Anzahl Badezimmer: 1+1 WC separat
Stellplatz: 1 auf Grundstück
Kaufpreis: **215.000 EUR**

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23746 Kellenhusen
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Objekt:	Wohnung
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	1 mit Dusche
Energieverbrauch:	85 kwh/(m²a)	Hausgeld:	235 EUR monatlich
Zustand:	sehr gepflegt	Balkon:	1 Richtung Süd-West



BESCHREIBUNG

Diese helle und gepflegte Wohnung liegt im 1.OG einer soliden Wohnanlage in zentraler und strandnaher Lage. Die Entfernung zur Ostsee beträgt nur ca. 400 Meter Luftlinie. Vom Wohnzimmer und dem Balkon aus genießen Sie einen schönen Ausblick in den Garten. Das süd-westlich ausgerichtete Grundstück ist Eigenland und 1.296 qm groß. Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 15 Wohneinheiten und wurde ca. 1968 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Sie betreten die Wohnung über ein helles und gepflegtes Treppenhaus. Die insgesamt ca. 42 qm Wohnfläche verteilen sich auf ein Wohnzimmer mit Schlafnische und Balkon sowie eine offene, hochwertige Einbauküche der Marke Nolte. Duschbad und WC sind getrennt und jeweils vom Flur aus zugänglich. Weiter befindet sich in der Wohnung ein praktischer kleiner Abstellraum, der ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist.

Zur Wohnung gehört ein weiterer abschließbarer Abstellraum außerhalb der Wohnung und ein PKW-Stellplatz, der sich direkt auf dem Grundstück befindet.

Die Eigentümer haben diese Wohnung nur privat genutzt und nicht an Feriengäste vermietet. Sollten Sie diese Wohnung an Feriengäste vermieten wollen, vermitteln wir Ihnen gern eine professionelle Agentur vor Ort. Bitte sprechen Sie uns dazu gern persönlich an.



LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und strandnaher Lage von Kellenhusen und liegt im 1. OG einer kleinen gepflegten Wohnanlage.

Kurzinfo Kellenhusen:

Kellenhusen ist ein Ostseeheilbad, das etwa 18 km nordöstlich von Neustadt in Holstein, knapp 16 km (je Luftlinie) südöstlich von Oldenburg in Holstein und rund 4 km südlich des östlichen Endes vom Oldenburger Graben liegt. Der Ort liegt damit in der Landschaft Wagrien zwischen Wald und Ostsee und an der Lübecker Bucht zwischen Grömitz und Dahme.

Westlich von Kellenhusen verläuft die Bundesstraße 501 von Neustadt in Richtung Fehmarn. Der nächste Bahnhof ist Lensahn an der Bahnstrecke Lübeck–Puttgarden, etwa 14 km westlich von Kellenhusen gelegen. Die Buslinie 5800 der Autokraft verbindet Kellenhusen mit Neustadt (im Sommer auch Sierksdorf) und Grube, Dahme, Oldenburg (Holstein) sowie Heiligenhafen.

Kellenhusen ist auch angeschlossen an den Ostseeküsten-Radweg, welcher innerhalb des europäischen EuroVelo-Netzes um die Ostsee führt.

Kellenhusen hat derzeit ca. 1.200 Einwohner. Die Anzahl der jährlichen Übernachtungen beträgt ca. 500.000. Kellenhusen erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8,1 Quadratkilometer. Der Strand ist ca. 50 Meter breit und ca. 2 km lang.

Die Entfernungen zu größeren Städten in der Nähe betragen: Oldenburg i. H. ca. 15 km, Neustadt i. H. ca. 15 km, Lübeck ca. 50 km, Kiel ca. 80 km und Hamburg ca. 120 km.



AUSSTATTUNG

Diese helle und sonnige Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Schlafnische, dem Zugang zum Balkon, sowie einer hochwertigen Einbauküche der Marke Nolte aus dem Jahr 2018. Der Balkon hat ca. 6 qm Grundfläche und ist Richtung Süd-West ausgerichtet.

Duschbad und WC sind getrennt und jeweils hell gefliest. Das Bad wurde 2022 teilweise erneuert. In der Wohnung ist ein kleiner Abstellraum vorhanden. Die Fußböden sind gefliest sowie im Wohn- und Schlafraum mit hochwertigem Laminat belegt.

Bei den Fenstern handelt es sich um moderne Iso-Fenster aus Kunststoff.

Die Küche besteht aus: Spülbecken, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Tresen, Cerankochfeld mit 4 Kochstellen sowie Ober- und Unterschränke.

Die Gas-Zentralheizung läuft störungsfrei und wird laufend turnusmäßig gewartet. TV wird über Kabel empfangen. WLAN kann auf Wunsch über die Verwaltung dazugebucht werden.

Auf dem Grundstück befindet sich der PKW-Stellplatz und ein großer, abschließbarer Abstellraum. Für die Gemeinschaft oder Ihre Feriengäste steht ein Waschraum zur Verfügung. Das Gesamtobjekt befindet sich in professioneller Hausverwaltung. Das Hausgeld wird quartalsweise gezahlt. Im Quartal sind es ca. 705 € inkl. Rücklage.

Die Wohnung wurde nicht an Feriengäste vermietet und nur als privates Feriendomizil genutzt.



BESONDERHEITEN

Die Übergabe der Wohnung kann nach Absprache auch kurzfristig erfolgen. Bitte sprechen Sie uns hierzu persönlich an. Das Inventar ist teilweise bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Persönliche Gegenstände sind selbstverständlich vom Verkauf ausgeschlossen.

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 bearbeitet werden.

Aus Gründen der Diskretion bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte mit unserem Büro ab. Einer unserer Mitarbeiter wird selbstverständlich bei der Besichtigung anwesend sein und gern all Ihre Fragen zum Objekt 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 Maklervvertrag 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 notariellem 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 - Ostseel Immobilien

Seestrassse 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.