

# Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse



## Schützenweg 4

23746 Kellenhusen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR  
Scout-ID: 168153760

## MM Immobilien

### Ihr Ansprechpartner:

MM Immobilien Stephan Meyer

Herr Stephan Meyer

E-Mail: [sm@mm-immo.info](mailto:sm@mm-immo.info)

Tel: +49 4364 7134976

Mobil: +49 179 8214142

Web: <http://www.mm-immobilien-info.de>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1973
Bezugsfrei ab:	Vereinbarung
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 200,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 8550,15

Die Käufercourtage beträgt 3,57% vom beurkundeten Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

## Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse



### Schützenweg 4 23746 Kellenhusen

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	44,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	236.500,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Besichtigung sofort möglich! Bitte rufen Sie uns dazu an.

Im Alleinauftrag bieten wir Ihnen diese Ferienwohnung im 2.OG und letzte Etage eines Mehrfamilienhauses mit 24 Einheiten an. Das Gebäude wurde 1973 auf einem ca. 3.000qm großen Grundstück in Strandnähe errichtet.

Die Lage im Schützenweg ist sehr ansprechend und in Südausrichtung.

Ihr neues Heim wurde erst in 2022/2023 umfangreich renoviert und eignet sich entweder hervorragend als Ferienwohnung oder als Zweitwohnsitz. Das Gebäude befindet sich im Sondergebiet welches für die Beherbergung an Gäste zugelassen ist. Die bisherige Eigentümerin hat diese Wohnung niemals vermietet und als Zweitwohnung genutzt. In diesem Falle wird eine Zweitwohnsitzsteuer in der Gemeinde fällig.

Aufgeteilt ist Ihr Ferienobjekt in Eingangsbereich mit Flur und Garderobe, Wohnzimmer mit Essbereich mit halb offener Küche, gemütlicher Sitzgarnitur. Es gibt ein separates Schlafzimmer. Das Sofa im Wohnzimmer ist zusätzlich ein komfortables Schlafsofa für eine 3. oder 4. Person.

Die Fenster und Balkontüre sind aus Kunststoff und sie wurden erst 2020 komplett getauscht.

In 2022 umfasste die Renovierung die Küche, Bad/WC mit Dusche, Wohn- und Schlafzimmer, Fußböden, Wandbelege, Elektrogeräte, Durchlauferhitzer und Möbel.

Die Einbauküche ist komplett ausgestattet mit Herd, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kaffeemaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, etc.

Das Badezimmer wurde ja modernisiert mit hellen und freundlichen Fliesen und neuen Objekten. Warmwasser wird mit einem sparsamen Durchlauferhitzer produziert.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die südlich ausgerichtete Dachterrasse, ideal für entspannte Stunden in der Sonne. Sonnenschutz bietet eine neue elektrisch ausfahrbare Markise, die 2023 installiert wurde. Es gibt zusätzlich einen Abstellraum.

Diese Wohnung hat zusätzlich einen kleinen Kellerraum von ca. 5 qm.

Hinter dem Gebäude befinden sich die PKW-Stellplätze, dieser Wohnung ist ein so kostbarer PKW-Stellplatz zugeordnet.

In dem jährlichen Wohngeld von ca. EUR 2.300,- ist ein Rücklagenanteil bereits enthalten. Das Wohngeld versteht sich inkl. aller Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Versicherungen, etc. Lediglich Strom, Internet und Ihre Hausratversicherung laufen separat.

Das Rücklagenkonto hat einen guten Habenstand. Die

Zentralheizung soll demnächst aus der angesparten Rücklage erneuert werden.

Energieausweis:  
+ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
+ Endenergiebedarf: 113 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
+ Wesentlicher Energieträger Heizöl  
+ Energieausweis gültig bis: 12.06.2028  
+ Baujahr lt. Energieausweis: 1973  
+ Energieeffizienzklasse: D

Die Wohnung wird aus persönlichen Gründen im IST-Zustand mit Möbel und Ausstattungen verkauft. Private Utensilien werden selbstverständlich entnommen.

Im Keller stehen 1 Herren-Fahrrad und 2 Damen-Fahrräder, die auf Verhandlungsbasis übernommen werden können.

### Ausstattung:

Raumaufteilung:

- Flur
- Wohnzimmer mit Esszimmer und Schlafsofa
- Balkon
- Küche / Einbauküche
- Schlafzimmer
- Duschbad/WC
- Keller mit ca. 5qm
- PKW-Stellplatz

### Lage:

Kellenhusen, einst ein kleines Fischerdorf, ist heute eine touristische Perle an der Ostseeküste, gelegen in einem der sonnenreichsten Feriengebiete Schleswig-Holsteins in der Lübecker Bucht. Die neu gestaltete Erlebnispromenade „Lady Prom“ mit Boutiquen und Restaurants lädt zum Flanieren ein. Im gesamten Ort und an der Promenade hat sich eine abwechslungsreiche Gastronomie entwickelt, die teilweise auch in den Wintermonaten geöffnet hat.

Am langen feinsandigen Strand werden zahlreiche Sport-/Wassersportmöglichkeiten angeboten sowie das ganze Jahr über interessante Veranstaltungen für jedermann.

Das Wahrzeichen des familienfreundlichen Ferienortes ist die schicke beleuchtete Erlebnis-Seebrücke inkl. Hängematten-Plattformen und Schiffsanlegestelle.

Der Supermarkt Nahkauf und die beiden Kaufhäuser von Stolz erreichen Sie zu Fuß nach 15 Minuten. Der Strand befindet sich sozusagen direkt vor der Haustüre.

### Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen,

## Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse



### Schützenweg 4

23746 Kellenhusen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR

die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

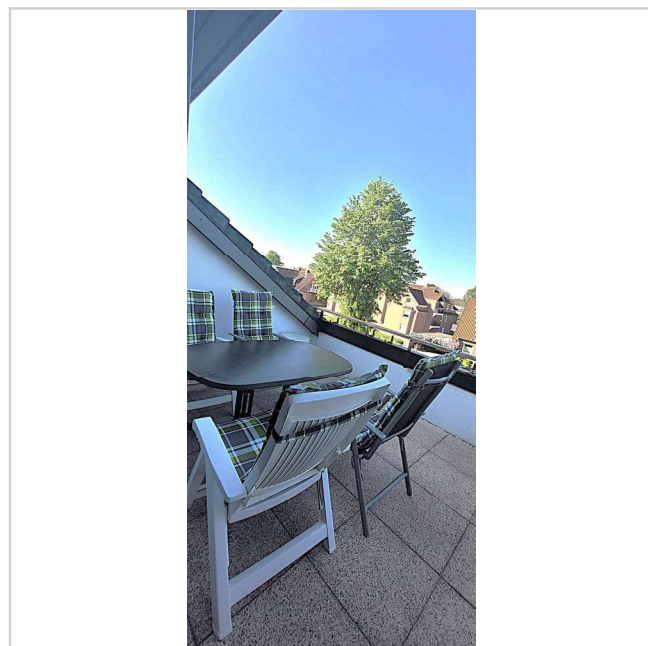
Unsere Angebote sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote ist untersagt. Das Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf und Vermietung sind vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Postadresse + Telefonnummer) bearbeiten können.

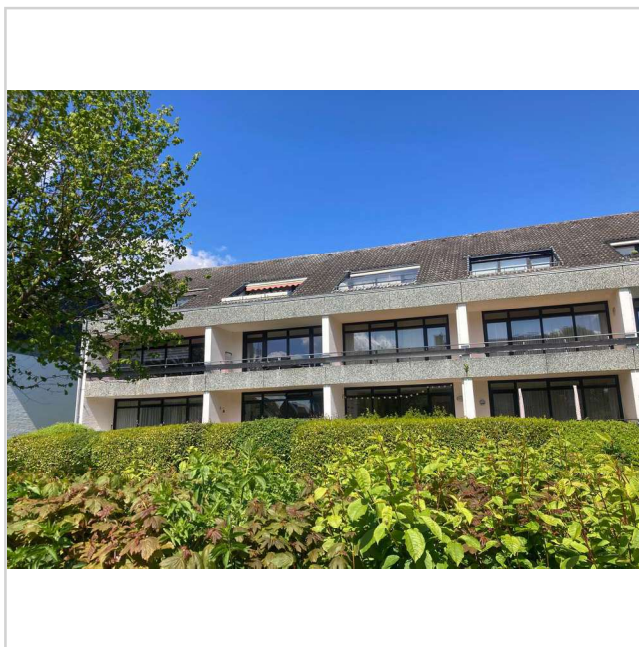
Besichtigungen sind mit unserem Büro abzustimmen.



Ansicht-Haus-4-Garten



Dachterrasse-Ausblick



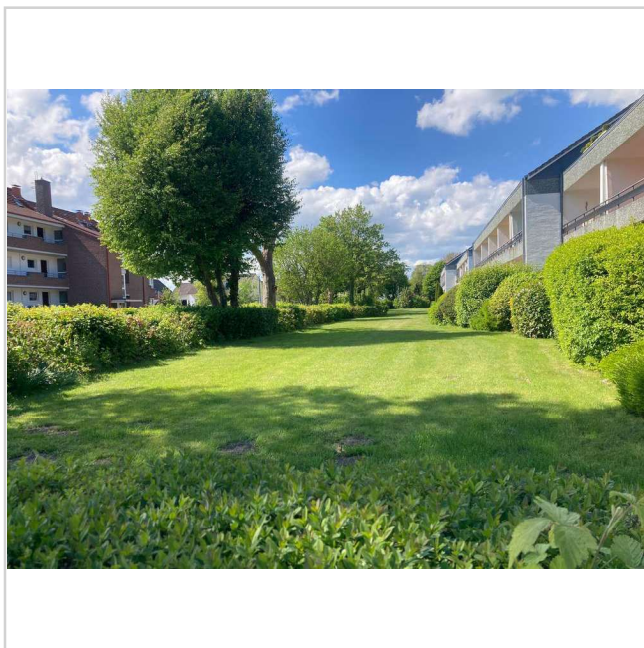
Aussenansicht-Balkone-Haus-4

# Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse

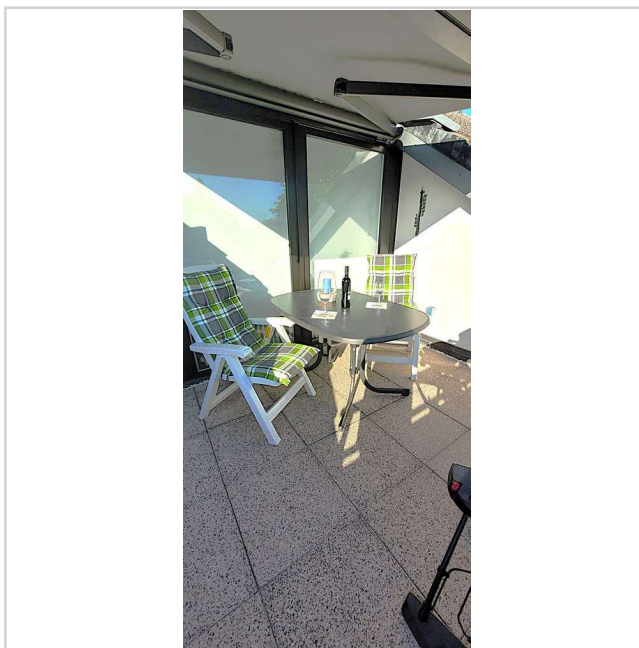


**Schützenweg 4**  
23746 Kellenhusen

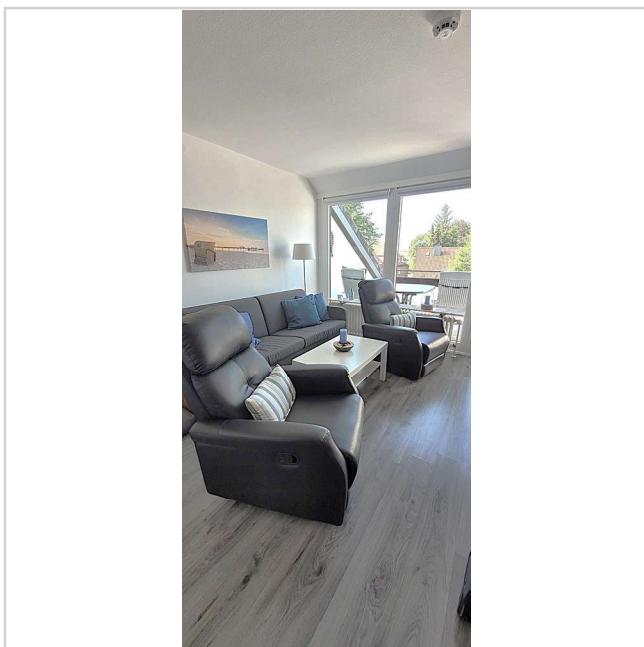
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR



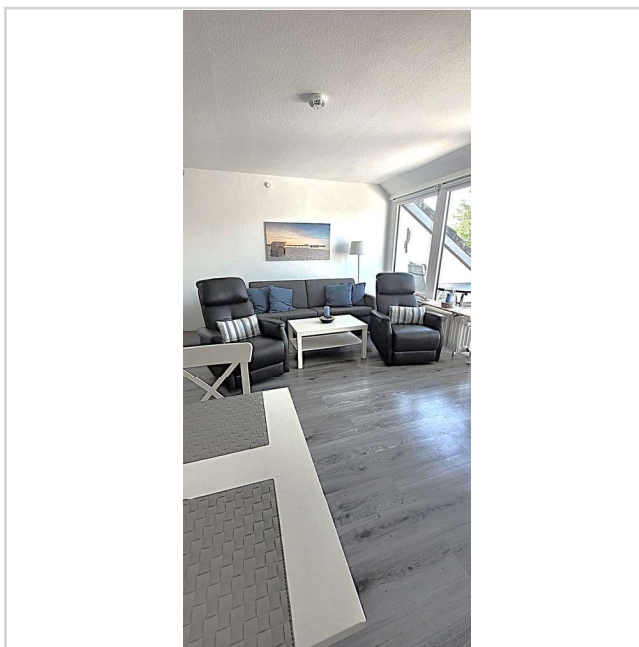
Garten-Haus-4



Dachterrasse



Wohnzimmer-1



Wohnzimmer-2

## Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse



**Schützenweg 4**  
23746 Kellenhusen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR



Wohnzimmer-3



Essbereich-Küche



Küche-Tresen-2



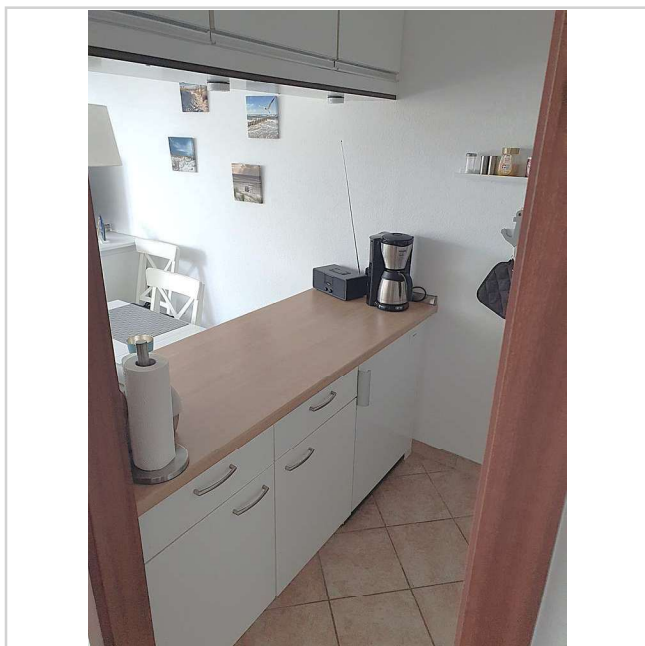
Einbauküche

# Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse

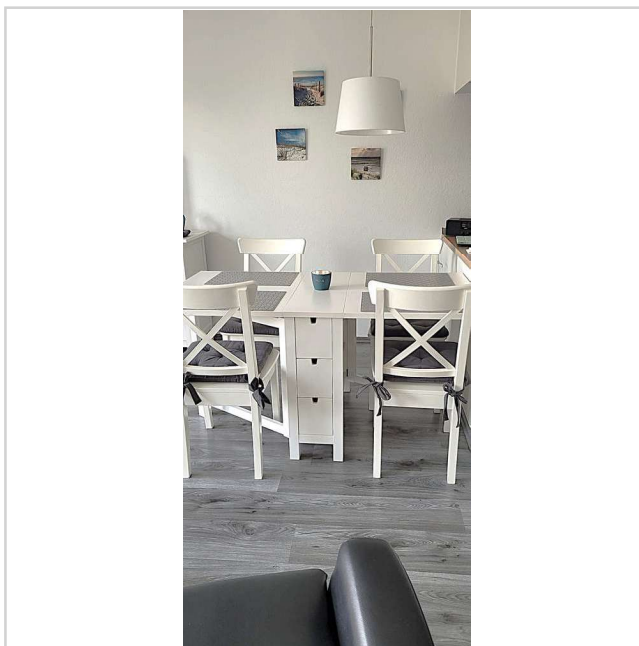


**Schützenweg 4**  
23746 Kellenhusen

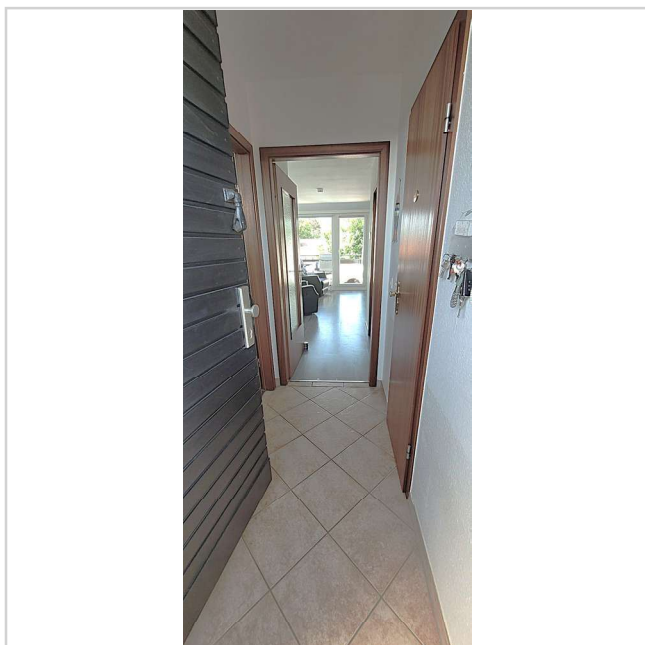
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR



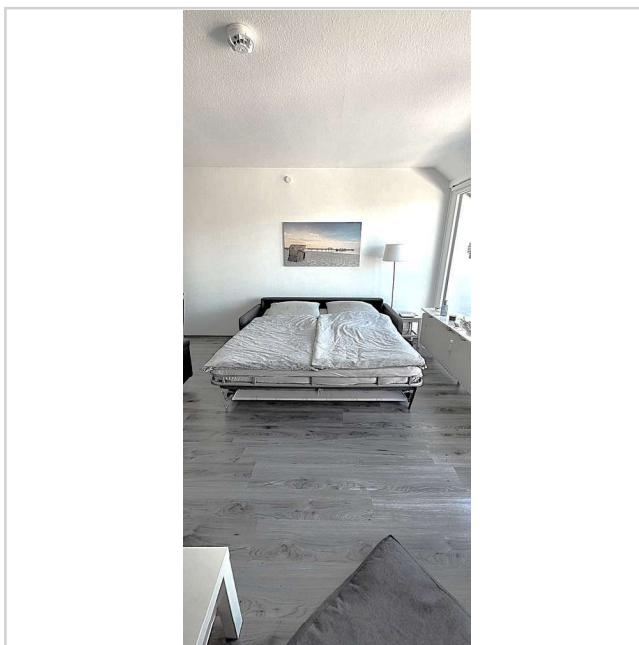
Küche-Tresen



Essbereich



Flur



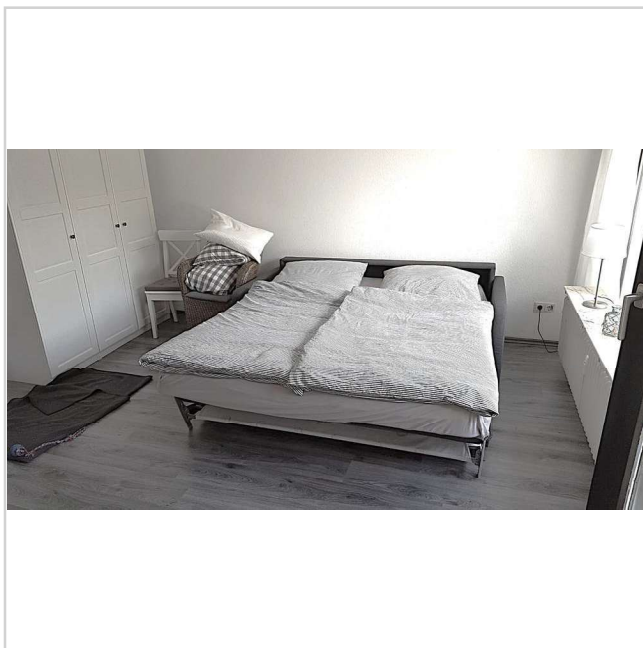
Wohnzimmer-Schlafsofa

# Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse

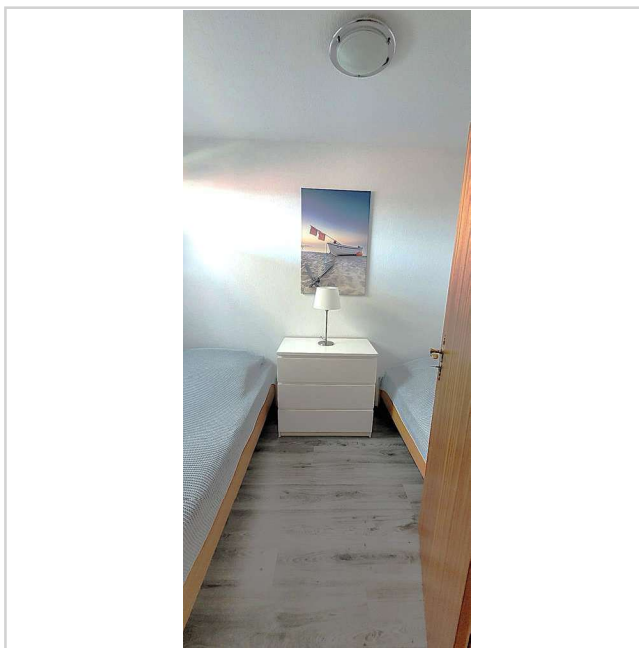


**Schützenweg 4**  
23746 Kellenhusen

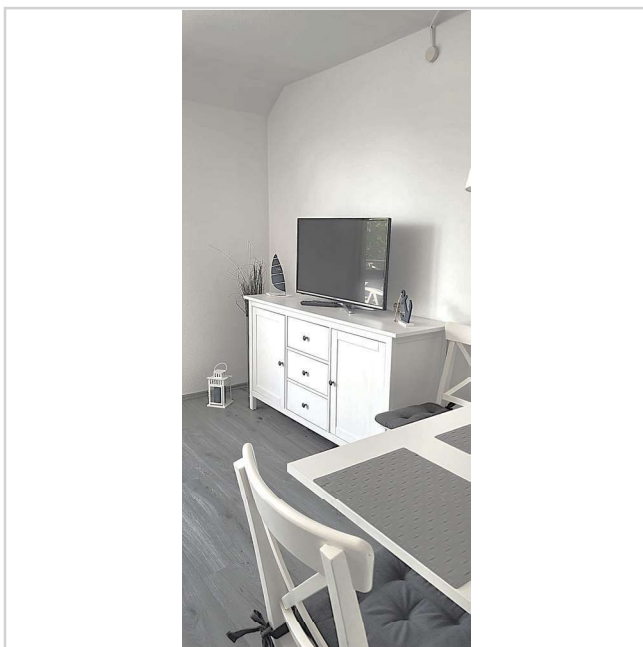
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR



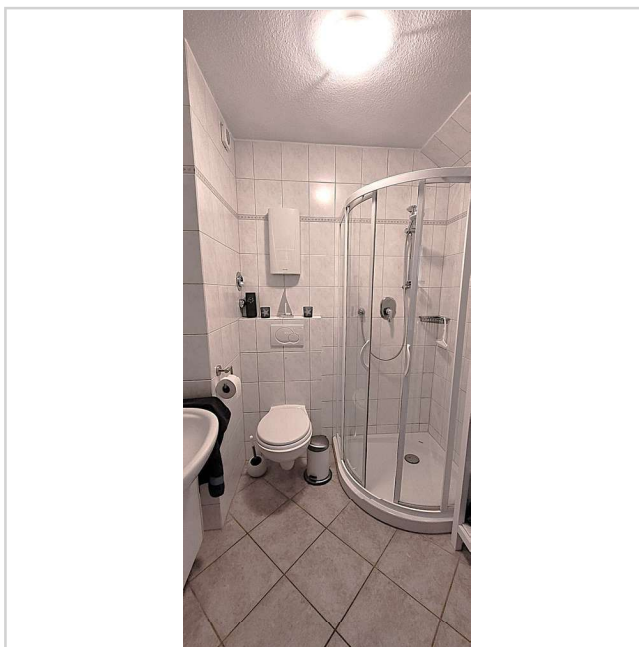
Wohnzimmer-Schlafsofa-2



1.Schlafzimmer



Wohnzimmer-TV



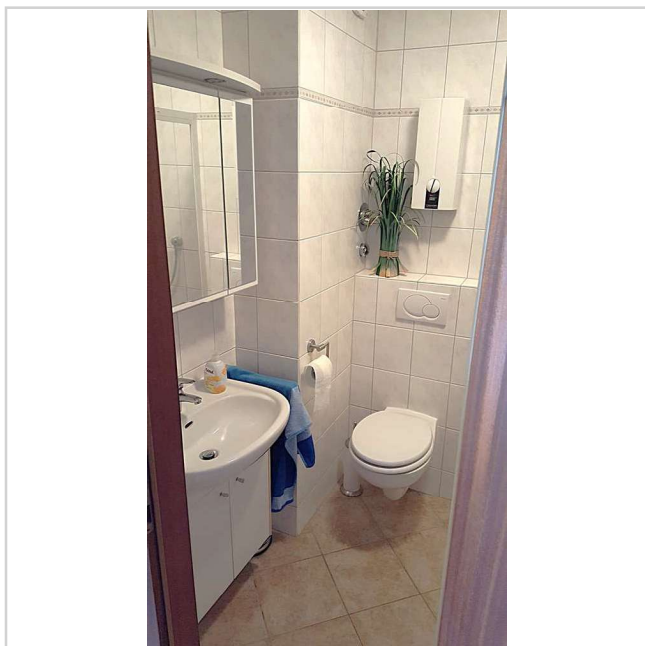
Badezimmer-2

## Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse



**Schützenweg 4**  
23746 Kellenhusen

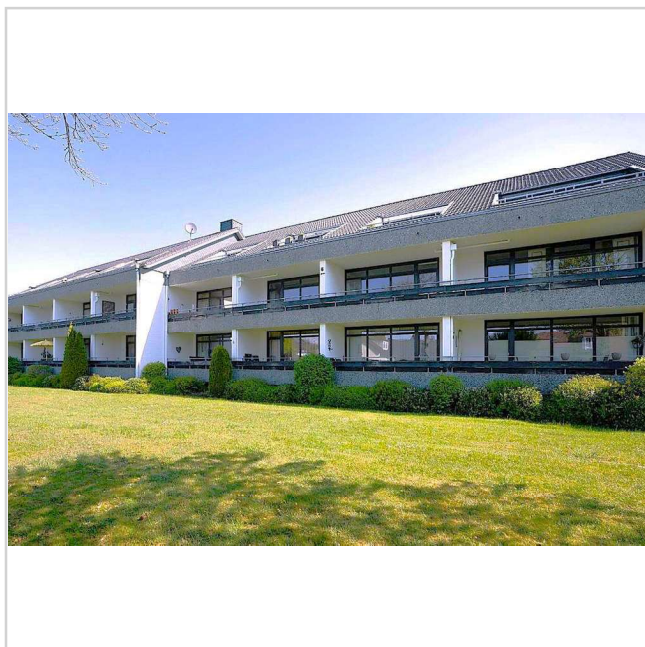
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR



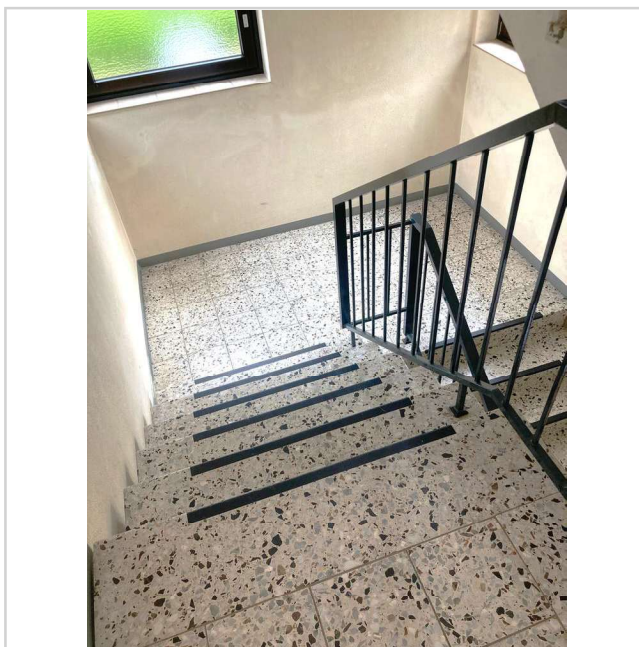
Badezimmer-1



Eingang-Haus-4



Schuetzenweg-4-Kellenhusen



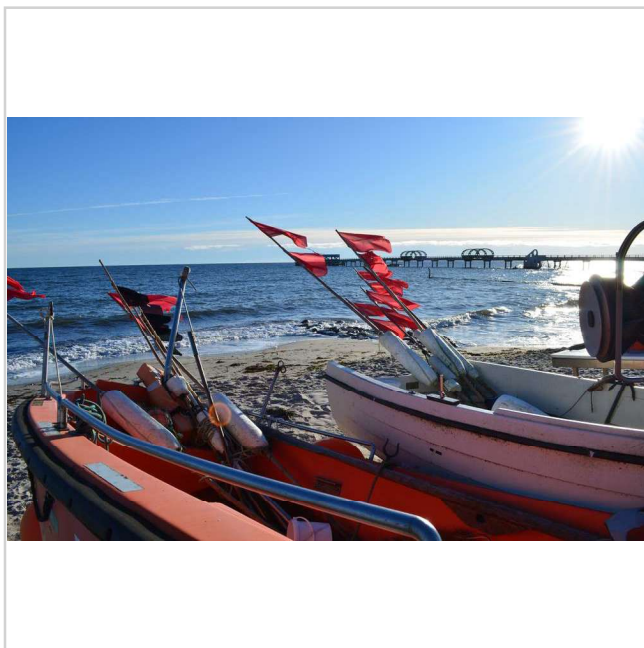
Treppenhaus

## Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse

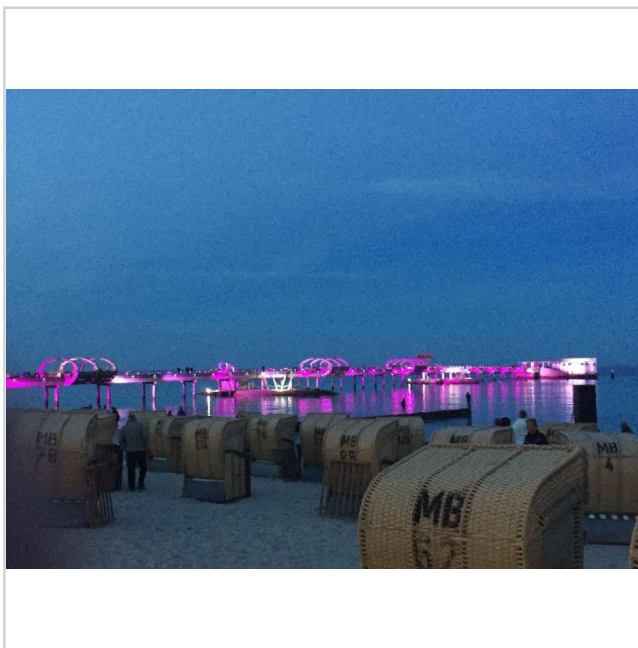


Schützenweg 4  
23746 Kellenhusen

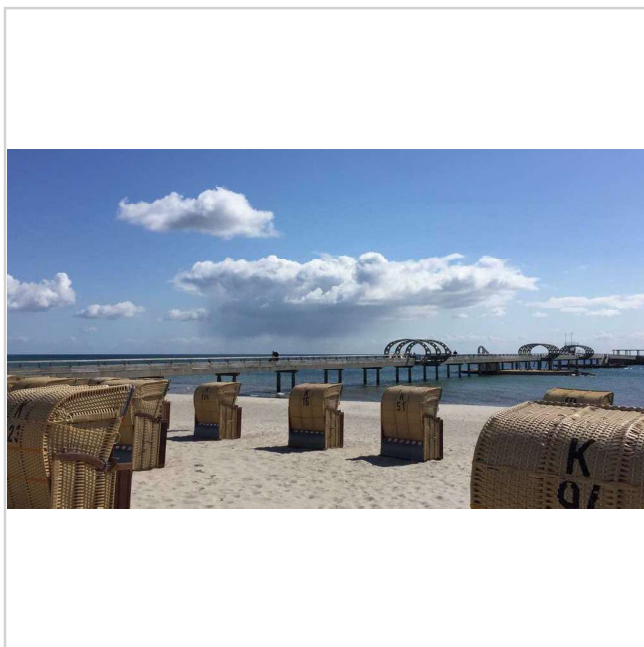
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR



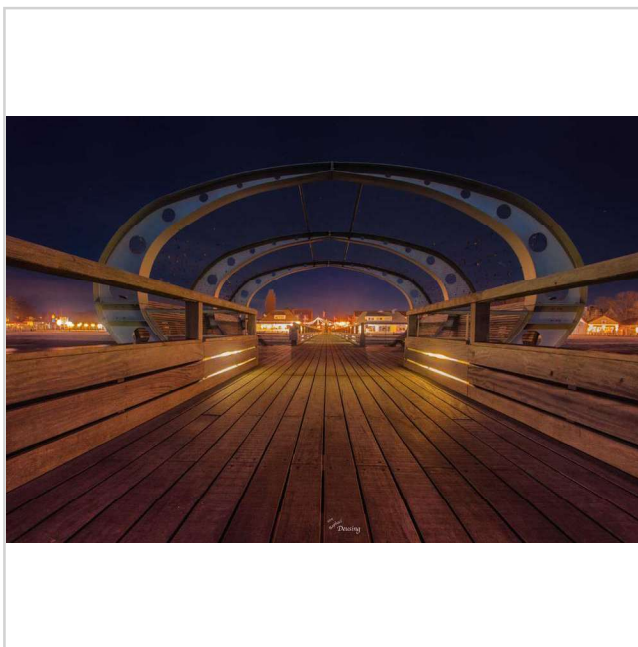
DSC\_0047



Kellenhusen-Seebruecke



Kellenhusen-Strand-Seebruecke



Seebruecke-Nacht-2-2500PX

Ihre schicke DG-Ferienwohnung nur 200m zum Strand erwartet Sie mit sonniger Terrasse



Schützenweg 4  
23746 Kellenhusen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 236.500,00 EUR

