



Objekt 1191

# Grömitz : Saniertes Fischerhaus mit separatem Gästebungalow, nur ca. 175 Meter zum Strand!



Baujahr:	ca. 1958	Anzahl Zimmer:	7
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	5
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Bäder:	3
Wohnfläche:	ca. 170 qm	Grundstück:	570 qm
Nutzfläche:	ca. 95 qm	Kaufpreis:	<b>1.490.000 EUR</b>

## ÜBERBLICK

<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.	<b>Lage:</b>	23743 Grömitz
<b>Zustand:</b>	sehr gepflegt	<b>Objekt:</b>	ehemaliges Fischerhaus
<b>Energieausweis:</b>	i. B.	<b>Bäder:</b>	1 VB, 2 DB, 1 WC
<b>Energieverbrauch:</b>	i. B.	<b>Besonderheit:</b>	kernsaniert
<b>Wesentlicher Energieträger:</b>	Gas	<b>Stellplätze:</b>	Carport 2, Außen 3-5



## BESCHREIBUNG

Dieses charmante und stilvolle, ehemalige Fischerhaus wurde 1956 in massiver und konventioneller Bauweise auf einem 570 qm großen Grundstück errichtet. Es liegt nur ca. 175 Meter von der Ostsee und dem herrlichen Strand entfernt. Das gesamte Haus wurde 2001 komplett saniert und liebevoll renoviert. Unter anderem wurden Wände versetzt, Elektro- und Wasserleitungen erneuert, eine moderne Einbauküche eingebaut, die Heizung erneuert, das Grundstück wurde fast komplett gepflastert, die Fenster ausgetauscht sowie Fliesen- und Parkettarbeiten durchgeführt. Im östlichen Grundstücksbereich wurde ein großer Doppelcarport gebaut. Das Satteldach wurde 2008 neu eingedeckt. Neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten wurde 2024 die Abwasserleitung aufwendig saniert.

Auf dem nördlichen Grundstücksbereich entstanden in den 60er Jahren zwei Garagen und ein Nebenraum. Diese Bauten wurden zu einem Bungalow umgebaut, welcher 2020 ebenfalls komplett entkernt und saniert wurde. U.a. wurden die Fenster erneuert, neue Bodenbeläge verlegt, die Elektro- und Wasserleitungen erneuert, das Bad und die Küche neu eingebaut. Dieser Bungalow ist zwar baurechtlich genehmigt, kann jedoch nicht als offizielle Wohnfläche genutzt werden. Die Nutzung kann privat erfolgen, wie beispielsweise als Gästehaus für Ihre Familie oder Ihre Freunde.

In den Innenhöfen sind herrliche, kaum einsehbare Atrien entstanden, die ausreichend Platz für Sie, Ihre Familie und Ihre Gäste zum Sonnenbaden oder relaxen bieten. Auf dem Grundstück ist außer dem Doppelcarport noch genug Platz zum Parken für 3 – 5 Fahrzeuge.



### LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger, zentraler und strandnaher Lage von Grömitz nur ca. 175 Meter Luftlinie vom Strand entfernt.

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 drittgrößte 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

Das Fischerhaus verfügt über 3 helle Schlafzimmer, eins mit einem begehbaren separatem Ankleidebereich, sowie Wand- und Einbauschränken. Das Wohnzimmer ist mit einem gemütlichen, drehbaren Kaminofen ausgestattet. Der Zugang zum Haus erfolgt durch die große moderne Wohnküche, die mit nahezu allen technischen Geräten ausgestattet ist. Hier ist auch reichlich Platz für einen großen Esstisch. Weiter sind ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates Duschbad vorhanden. Im hinteren Bereich des Hauses befinden sich der Hausanschlußraum mit Heizung, sowie mehrere Räume zum Abstellen und Verstauen von Allem was man nicht täglich braucht und außerdem ein weiteres kleines WC.

Der Bungalow verfügt über zwei helle Schlafzimmer, eins davon auch mit einem separatem Ankleidebereich, einem hellen Wohnzimmer mit Einbauschränken, einer modernen offenen Küche mit Kochinsel und einem Essbereich mit Blick in das Atrium, sowie einem schönen modernen Duschbad.

Sowohl das Fischerhaus, als auch der Bungalow befinden sich in einem sehr guten Zustand und lassen kaum einen Wunsch offen. Die Zentralheizung wird mit Gas befeuert und wurde in 08/2020 eingebaut. TV wird über jeweils über eine SAT-Anlage empfangen.

Die laufenden Schönheitsreparaturen, sowie turnusmäßige Wartungen der Heizung wurden laufend durchgeführt. Das Grundstück mit den Innenhöfen ist pflegeleicht angelegt und macht einen sehr freundlichen Eindruck. Besonders zu erwähnen ist sicherlich die werthaltige Lage, nur einen Steinwurf von der Ostsee entfernt.



### BESONDERHEITEN

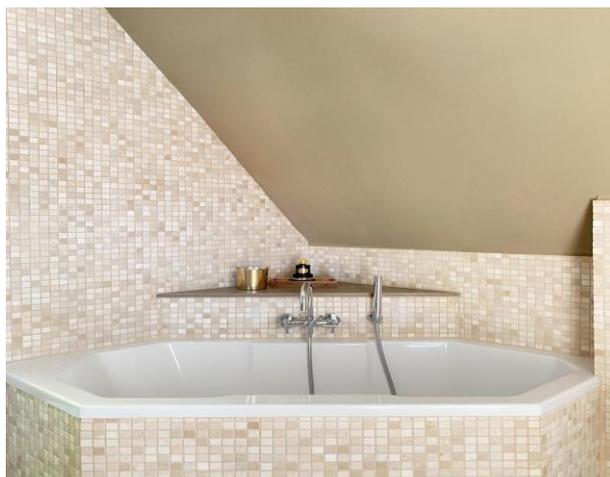
Das gesamte Haus kann grundsätzlich kurzfristig frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben werden. Das Fischerhaus befindet sich in der Ferienvermietung, kann jedoch auch langfristig vermietet werden oder vollständig privat genutzt werden. Ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir hier keine Erträge angeben. Bei ernsthaftem Interesse sprechen Sie uns hierzu bitte persönlich an. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

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:

Doreen Speerbrecher  
Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)179 940 12 18  
Telefon: +49 (0)171 777 47 14  
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - Ostsee Immobilien  
Seestr. 37  
23747 Dahme

E Mail: [Info@sh-ostseeimmobilien.de](mailto:Info@sh-ostseeimmobilien.de)  
[www.sh-ostseeimmobilien.de](http://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.