

## Einfamilienhaus in Bosau

**Wohnen am Großen Plöner See: EFH mit exkl. Zugang zum Wasser, Steg, Bootshaus und eigenem Gästehaus**



Objekt-Nr. 9111 - CL

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
Cornelia Lechner  
Telefon: 04522 8080816

23715 Bosau  
Schleswig-Holstein

Baujahr	1948	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.762,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EXPOSÉ ZUM SOFORT-DOWNLOAD:

Die vollständige Objektbeschreibung, weitere Bilder und - sofern vorhanden - einen virtuellen 3D-360-Grad-Immobilienrundgang zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Internetseite unter: [www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111](http://www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111) - CL

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Mit einem malerischen Blick auf den Großen Plöner See und einem direkten Zugang zum Wasser bietet dieses Einfamilienhaus eine ganz besondere Lage. Auf dem großzügigen Grundstück von 1.762 m<sup>2</sup> befindet sich neben dem Haupthaus auch ein ca. 49 m<sup>2</sup> großes Gästehaus. Diese geschmackvolle Wohneinheit bietet dem Eigentümer verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus gibt es auf dem Grundstück ein Carport mit separatem Abstellraum sowie ein modernes Gartenhaus. Das Anwesen grenzt an einen Grünstr (...)

EINMALIGE REGISTRIERUNG - VIELE VORTEILE

Laden Sie sich jetzt das komplette Exposé selbst herunter:

- + Genaue Lage inkl. Adresse
- + Alle Fotos
- + Ausführliche Texte
- + Objektunterlagen
- + Zugang zum Immobilienrundgang / Video

JETZT REGISTRIEREN UNTER: [www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111](http://www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111) - CL

## Ausstattung

EXPOSÉ ZUM SOFORT-DOWNLOAD:

Jetzt das vollständige Exposé inkl. Adresse, weiteren Fotos und Unterlagen mit nur einer Anmeldung auf unserer Homepage ganz einfach selbst herunterladen: [www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111](http://www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111) - CL

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- + Einfamilienhaus in Massivbauweise
- + Keller (nicht unter dem Anbau) mit Außenzugang
- + Modernes Gästehaus
- + Schönes Grundstück mit Seeblick und Zugang zum Wasser, Steg und Bootshaus
- + Öl-Brennwertheizung
- + Holzfenster
- + Kaminofen im Wohnzimmer (Anbau)

+ Kachelofen (...)

EINMALIGE REGISTRIERUNG - VIELE VORTEILE:

Die vollständige Ausstattungsbeschreibung, weitere Bilder und - sofern vorhanden - einen virtuellen 3D-360-Grad-Immobilienrundgang zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Internetseite.

JETZT REGISTRIEREN UNTER: [www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111-CL](http://www.langner-burmeister.de/objekt/ID-9111-CL)

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

EXPOSÉ ZUM SOFORT-DOWNLOAD:

Als regionaler Qualitätsmakler mit Standorten in Kiel und Plön bieten wir Ihnen auf unserer Homepage die vollständigen Exposés durch einmalige Registrierung zum Sofort-Download an.

Einfach auf unserer Internetseite [www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de) unter "Mein Konto" anmelden und das Exposé inkl. Adresse direkt selber herunterladen.

IHRE VORTEILE:

- + Vollständiges Exposé inkl. Adresse zum Sofort-Download
- + Viele weitere Fotos
- + Zugriff auf Objektunterlagen inkl. der Grundrisse
- + Zugang zum virtuellen 3D-360°-Immobilienrundgang
- + Mit nur einer Anmeldung haben Sie zusätzlich Zugang zu allen weiteren Immobilien-Angeboten

+++ SERVICE FÜR EIGENTÜMER / VERKÄUFER +++

KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

[www.einfach-sicher-verkaufen.de](http://www.einfach-sicher-verkaufen.de)

KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH

[www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten](http://www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten)

WAS UNTERSCHIEDET UNS VON ANDEREN MAKLERN

[www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de)

ALLE IMMOBILIENANGEBOTE

[www.langner-burmeister.de/kaufen](http://www.langner-burmeister.de/kaufen)

+++ HINWEISE FÜR KÄUFER +++

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN ANGABEN zu  
- Ihrem NAMEN

- Ihrer ANSCHRIFT
- Ihrer TELEFONNUMMER
- Ihrer E-MAIL-ADRESSE (sofern vorhanden)

beantworten können.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details der Immobilie und halten Bau- und Grundrisszeichnungen sowie weitere Dokumente wie z.B. den Energieausweis für Sie bereit. Den Eigentümern ist es sehr wichtig dass Besichtigungstermine ausschließlich über unser Unternehmen abgestimmt werden. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf diesen Wunsch und respektieren Sie die Privatsphäre der Eigentümer.

Sofern in dem Exposé Angaben zum Energieausweis fehlen sollten, so wird dieser aktuell von einem Energieberater erstellt. Sobald uns die energetischen Kennwerte vorliegen werden diese ergänzt. Spätestens bei der Besichtigung wird Ihnen der Energieausweis vorgelegt.

#### PROSPEKTHAFTUNG:

Unser Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei unerlaubter Weitergabe für unsere Provision haftet. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B. wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Die angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein notarieller Kaufvertrag bzw. ein Mietvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Die Provision ist auch dann fällig, wenn wir nicht beim Vertragsabschluss mitwirken.

Bezüglich der Objektangaben ist die Langner & Burmeister GbR auf die Auskünfte des Eigentümers angewiesen. Daher kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann auch für die Qualität der Immobilie keine Gewähr übernommen werden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der beliebten Ortschaft Bosau am Großen Plöner See.

Die Gemeinde Bosau ist günstig an das überörtliche Wegenetz angebunden. Die Verkehrsanbindung an der L 306 in Richtung Plön und Ahrensböök/Lübeck ist günstig sowie über die L 176 nach Eutin schnell zu erreichen. Im nahegelegenen Ort Hutzfeld befindet sich eine Polizeistation, eine Post-Shop-In-Filliale (EDEKA), eine Bankfiliale, ein Schulzentrum mit Gemeinschaftschule und Grundschule, Förderzentrum, Kindergarten. Freunde des Golfsports werden Ihre Freude am 18 Loch Golfclub Gut Waldshagen haben.

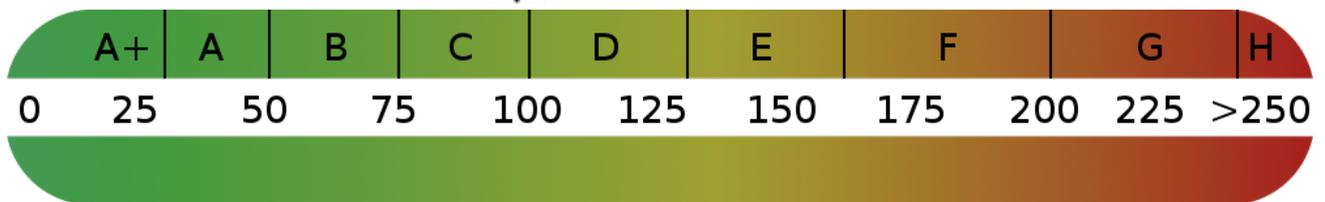
Schnell zu erreichen ist auch die Kreisstadt Eutin des Kreises Ostholstein inmitten des Naturparks "Holsteinische Schweiz" mit den für diese Region typischen Seen, Wäldern und Knicks. Leicht zu erreichen sind auch die Ostseestrände von Scharbeutz und Haffkrug.

## Courtage

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,38 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Haus mit Carport

# Exposé - Galerie



Duschbad Gästehaus



... mit Fenster



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Herzlich willkommen!



Wohnbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Blick zum See



Einfach mal los lassen!

# Exposé - Galerie



Traumhafter Ausblick



Zugang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick zur Küche



Auch von der Küche den besten

# Exposé - Galerie



Helle Einbauküche



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Tageslicht im Badezimmer



Vollbad

# Exposé - Galerie



Terrasse



Außenzugang zum Kellergeschoss

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Kleine Bootstour gefällig?

# Exposé - Galerie



Großes Grundstück



Hier kann man die Natur genießen

# Exposé - Galerie



Ansicht Gästehaus



Gästehaus mit Anbau

# Exposé - Galerie



Gästehaus zur Grundstücksgrenz



Eingangsbereich Gästehaus

# Exposé - Galerie



Essbereich mit angrenzender Kü



Küchenzeile Gästehaus

# Exposé - Galerie



Blick zum See vom Wohn- und Es



Schlafzimmer Gästehaus

# Exposé - Galerie

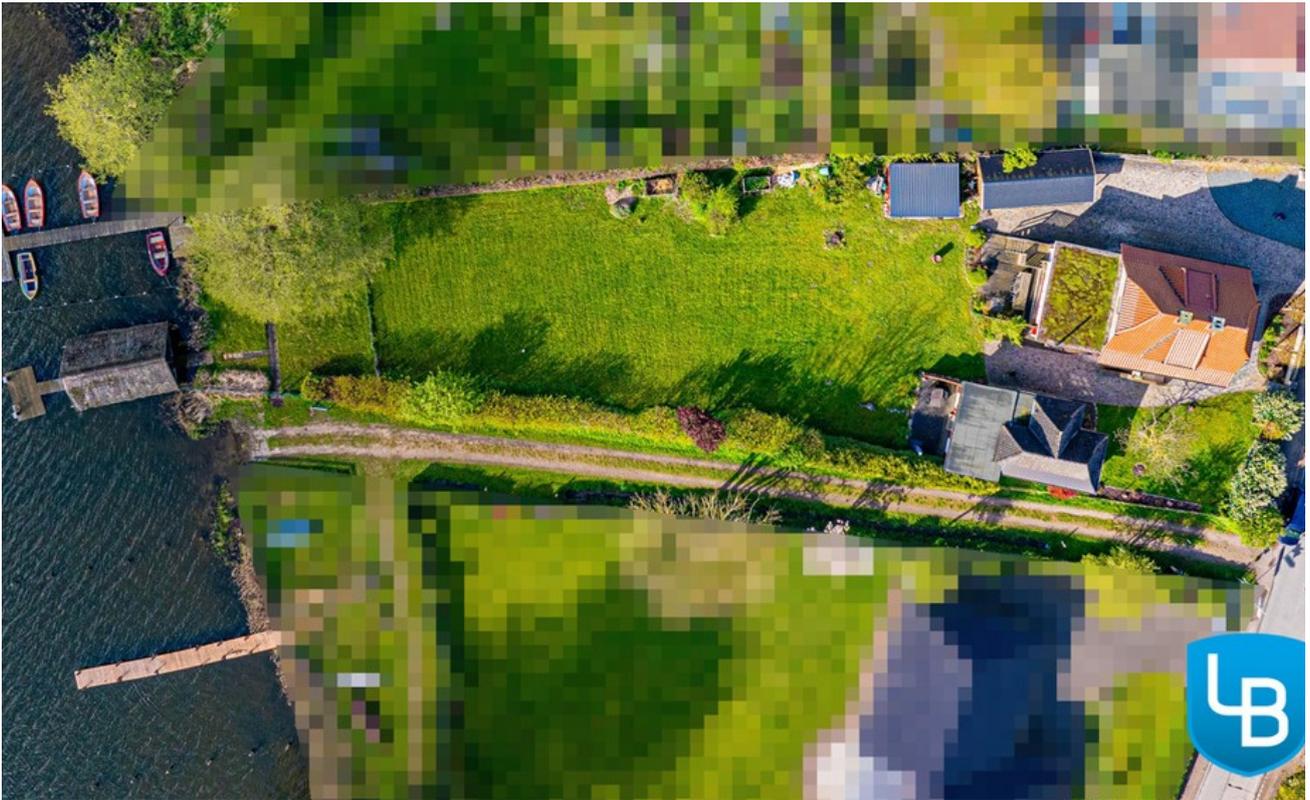


Terrasse Gästehaus



Die nähere Umgebung in Bosau

# Exposé - Galerie



Das Grundstück von oben



Eine idyllische Landschaft vor

# Exposé - Galerie



Blick vom Wasser zum Gästehaus



Steg

# Exposé - Galerie



Blick auf das Plöner Schloss



Blick vom See

# Exposé - Galerie



Sichere Liegestelle für Boote



Blick vom See Richtung Schloss

# Exposé - Galerie



Ufer gegenüber

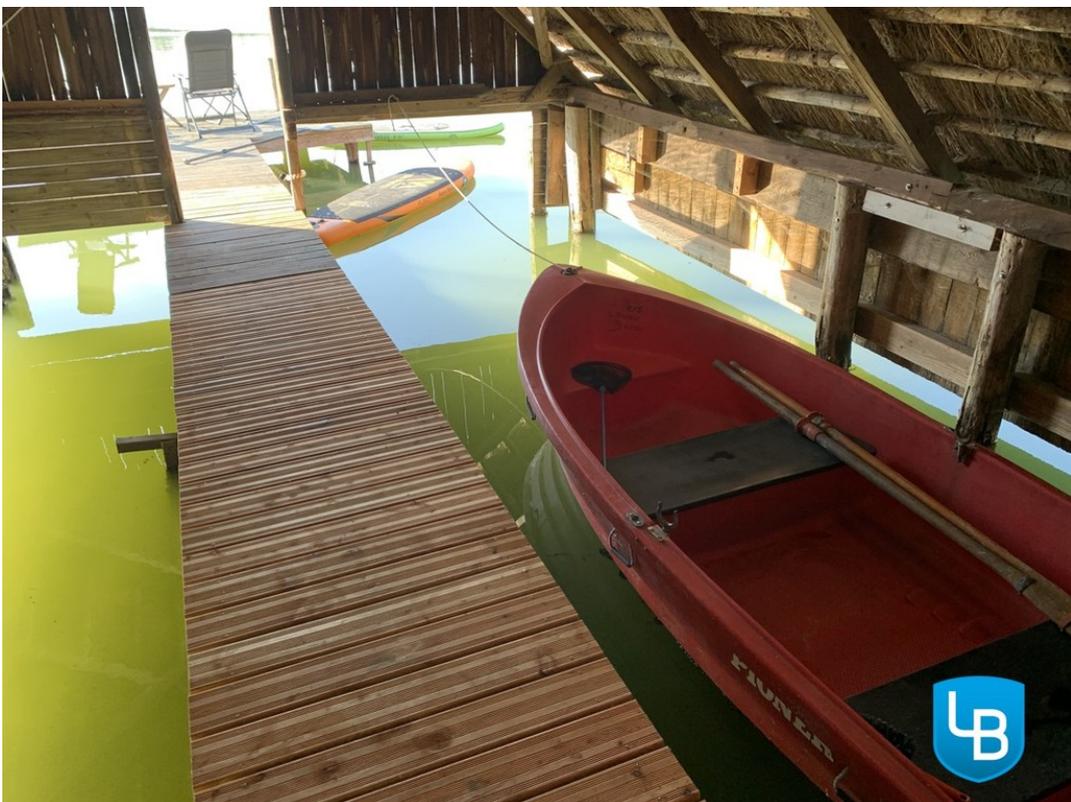


Blick vom Grundstück

# Exposé - Galerie



Garten



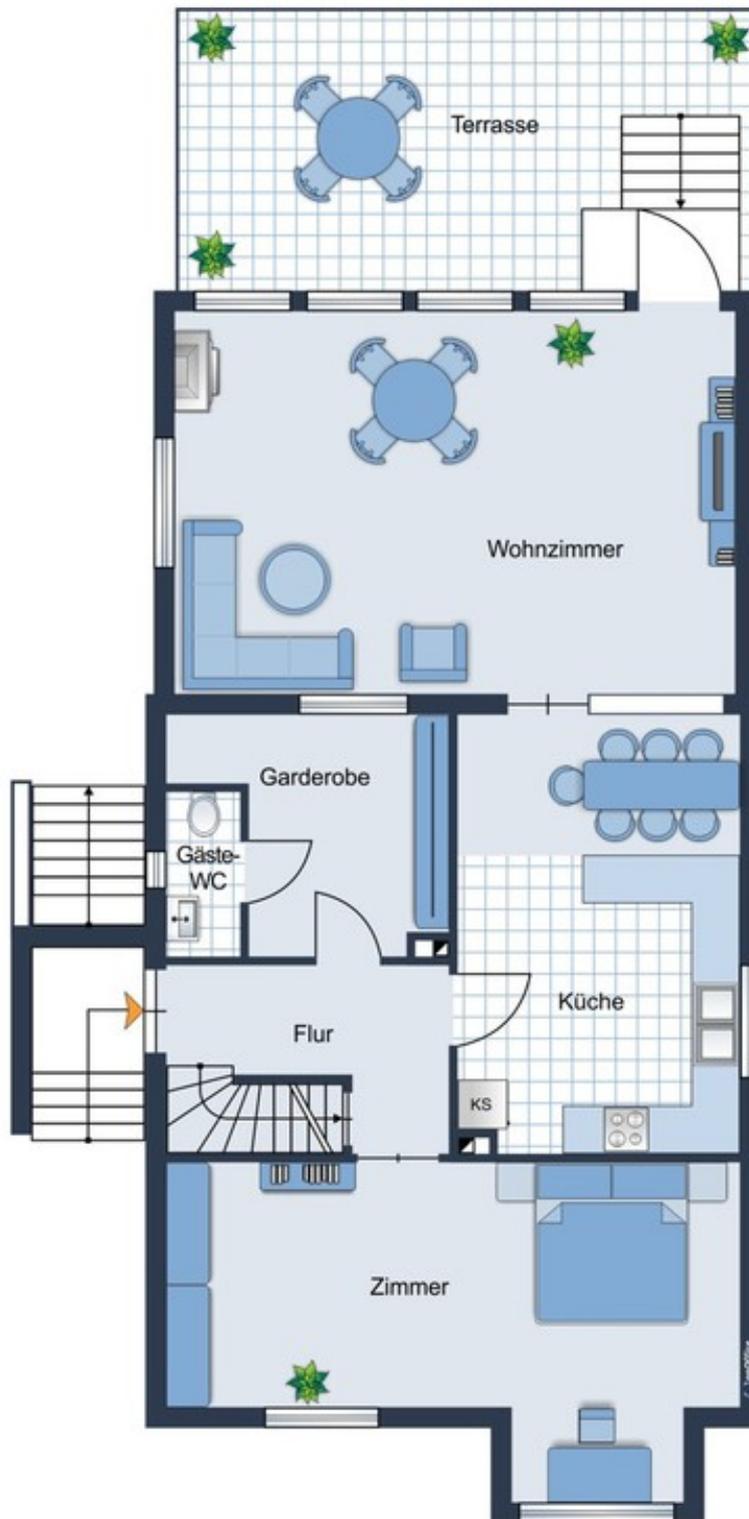
Das Bootshaus innen

# Exposé - Galerie



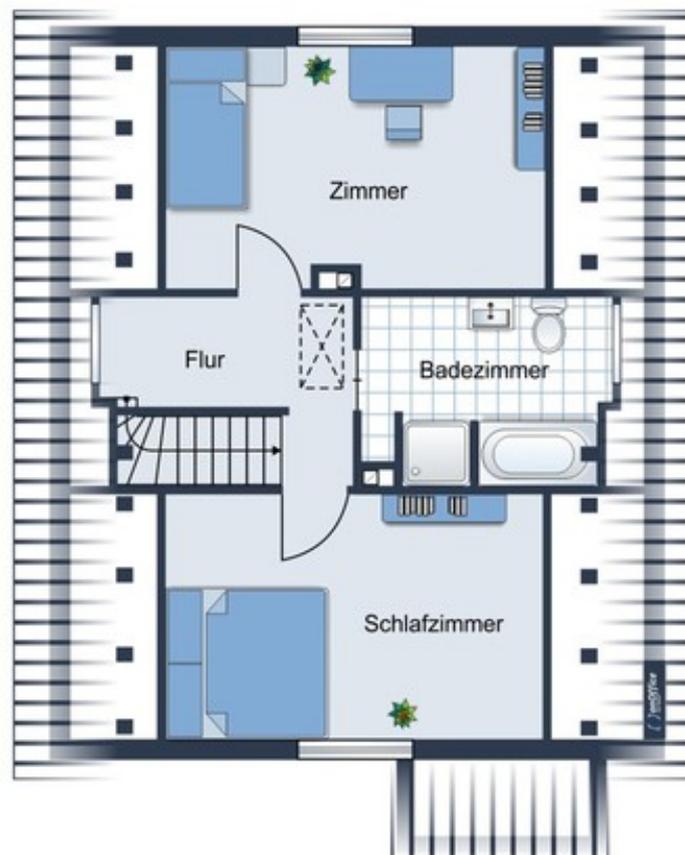
...das Bootshaus von außen

# Exposé - Grundrisse



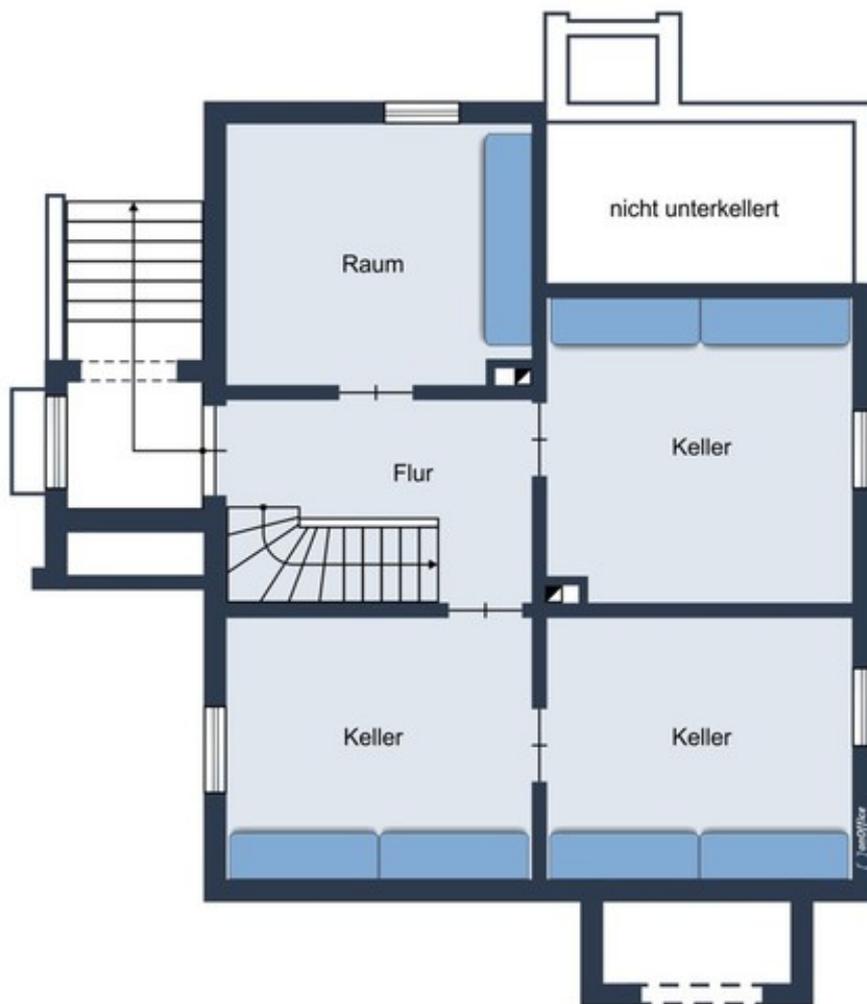
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



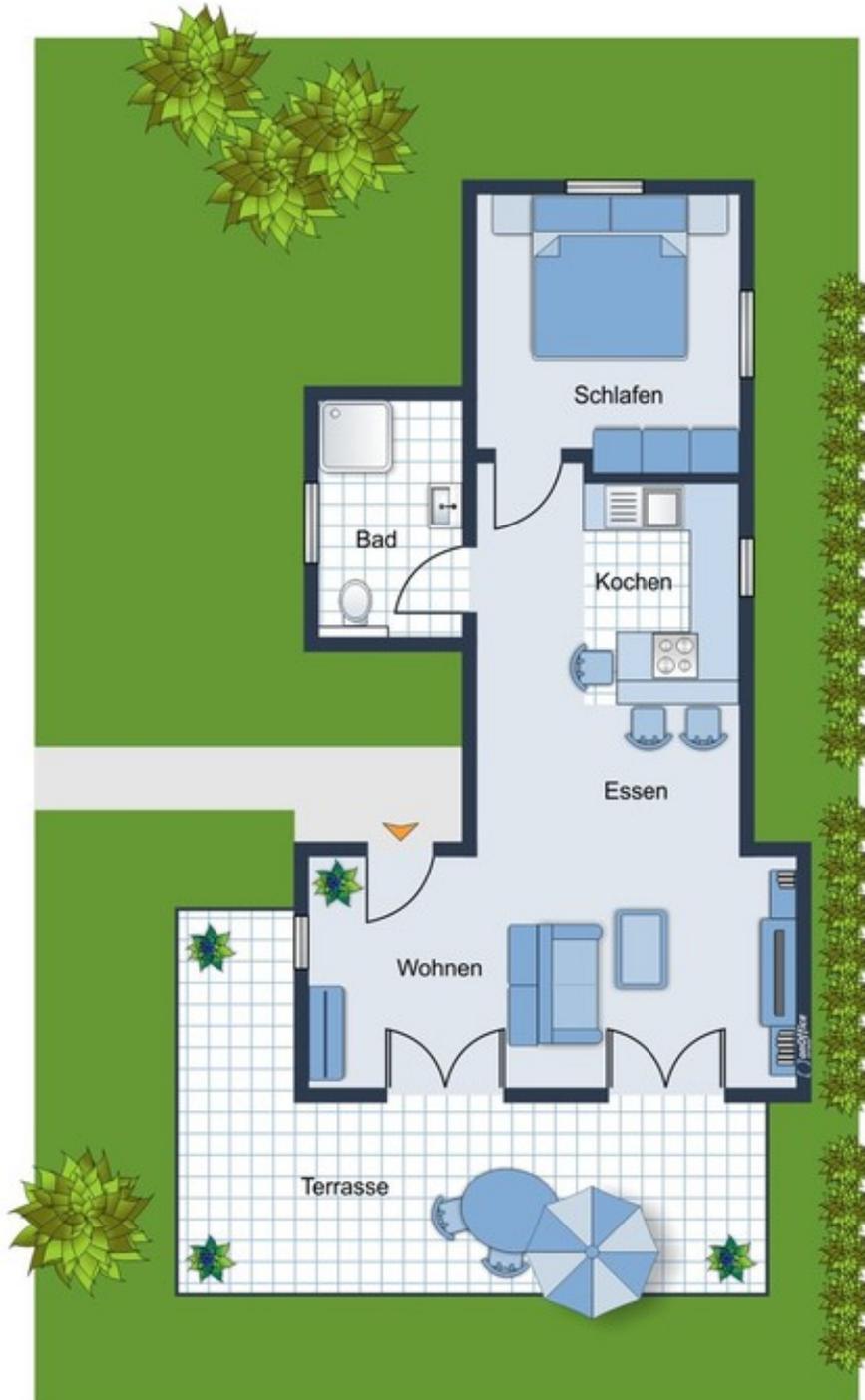
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Gästehaus