

Zweifamilienhaus in Hutzfeld

Charmantes Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in der Gestaltung und Nutzung



Objekt-Nr. 9130 - OL
Zweifamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Langner
Telefon: 04522 808015

23715 Hutzfeld
Schleswig-Holstein

Baujahr	1910	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.416,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,93 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



Ausgezeichnete Beratung rund um Ihre Immobilie.



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus in Feldrandlage in Hutzfeld bietet Ihnen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 191 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, was besonders für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit bietet, beide Einheiten zu vermieten und so eine attraktive Rendite zu erzielen.

Für Eigennutzer stellt sich jedoch eine ebenso verlockende Chance: Die untere Wohneinheit mit ihrem charmanten Maisonnettecharakter wird demnächst frei und eignet sich hervorragend für den Selbstbezug. Hier profitieren Sie nicht nur von Ihrem eigenen Zuhause, sondern auch von den Mieteinnahmen aus der bereits vermieteten Dachgeschosswohnung.

Ein weiteres Highlight für zukünftige Pläne: Die Dachgeschosswohnung war ursprünglich mit dem Haupthaus verbunden und die alten Durchgänge sind noch sichtbar. Bei Bedarf können die beiden Wohneinheiten zu einem Einfamilienhaus umgestaltet werden.

Die überwiegend verbauten Holzfenster sind teilweise mit Rollläden ausgestattet. Eine Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein, während Carport und Garage ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Mehrere zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück stehen ebenfalls zur Verfügung. Der angrenzende Anbau an der Garage beherbergt die Ölheizung mit einer Ölkesselanlage aus dem Jahr 2003 sowie Kunststofftanks und bietet gleichzeitig zusätzlichen Stauraum.

Das weitläufige und pflegeleicht angelegte Grundstück von 1.416 m² bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und entscheiden Sie selbst, wie Sie die zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie gestalten!

Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- + Zweifamilienhaus in Massivbauweise
- + Schönes Grundstück von 1.416 m²
- + Ölkesselanlage mit Warmwasserspeicher (2003)
- + Überwiegend Holzfenster
- + Teilweise Außen-Rollläden
- + Terrasse
- + Carport
- + Garage mit angrenzendem Anbau mit Abstellräumen und der Ölfeuerung sowie der Öltanks (6000l)
- + Freiplätze für PKWs auf dem Grundstück
- + Jahresnettokaltmiete ca. 4.692 € von der Dachgeschosswohnung

AUFTEILUNG ERDGESCHOSS WE 1:

- + ca. 117 m² Wohnfläche

- + Flur mit Platz für eine Garderobe inklusive Einbauschränk
- + Gästetoilette
- + Große und helle Küche mit Einbauten
- + Großes Wohn- und Esszimmer mit offener Wendeltreppe ins DG
- + Großes Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss (Zugang zum Schlafzimmer)
- + Schlafzimmer (gefangenes Zimmer)

AUFTEILUNG ERDGESCHOSS WE 2:

- + ca. 73 m², IST-MIETE: 391,00 €
- + Flur mit Platz für eine Garderobe

AUFTEILUNG DACHGESCHOSS WE 1:

- + Flur (Treppenauf- und abgang)
- + Großes Schlafzimmer

AUFTEILUNG DACHGESCHOSS WE 2:

- + Flur mit Zugang zum Spitzboden
- + Küche mit Platz für eine Sitzgelegenheit
- + Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Individuell nutzbares Zimmer

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

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 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

KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH

www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten

WAS UNTERSCHIEDET UNS VON ANDEREN MAKLERN

www.langner-burmeister.de

ALLE IMMOBILIENANGEBOTE

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

Hutzfeld, ein zentraler Ort der Gemeinde Bosau, überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die L 306 bietet schnelle Verbindungen in Richtung Plön und Ahrensböck/Lübeck, während die L 176 nach Eutin führt. Der Ort selbst verfügt über eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter die Gemeindeverwaltung, eine Polizeistation, einen Post-Shop (EDEKA), eine Bankfiliale, ein Schulzentrum mit Regional- und Grundschule, ein Förderzentrum, einen Kindergarten sowie öffentliche Sportanlagen. Zudem ist Hutzfeld Standort der größten Feuerwehr der Gemeinde und bietet diverse Geschäfte und Handwerksbetriebe.

Hutzfeld liegt malerisch im Naturpark Holsteinische Schweiz am Ostufer des Großen Plöner Sees. Im Norden erstreckt sich der Bischofssee, eine Bucht des Sees, in die Landschaft. Die nahegelegene Kreisstadt Eutin, bekannt für ihre reizvolle Lage inmitten der Holsteinischen Schweiz, ist schnell erreichbar. Ebenso laden die Ostseestrände von Scharbeutz und Haffkrug zu einem Ausflug ans Meer ein.

Courtage

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Grundrisse



Außenbereich



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

