

Einfamilienhaus in Süsel

**Ihr Zuhause an der Ostsee:
Einfamilienhaus in ruhiger Lage!**



Objekt-Nr. 9567 - CL

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Cornelia Lechner
Telefon: 04522 8080816

23701 Süsel
Schleswig-Holstein

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1967 | Schlafzimmer | 4 |
| Grundstücksfläche | 1.089,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 130,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus liegt nur etwa 10 km von den beliebten Ostseestränden entfernt und überzeugt mit herausragender Energieeffizienz. Hochwertige Wärmedämmung, dreifach verglaste Fenster sowie eine zusätzliche Dämmung von Dach und Fassade sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Farblich abgestimmte Fliegengitter an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort. Das 1967 erbaute Haus verfügt über ca. 130 m² Wohnfläche auf einem großzügigen 1.089 m² großen Grundstück. Mit vier Schlafzimmern bietet es ideale Bedingungen für Familien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt, und eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2018. Ein weiteres Zimmer, das mit ökologischen Baustoffen gestaltet wurde und als Spielzimmer genutzt wird, bietet Kindern kreativen Freiraum.

Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich zwei Terrassen und eine geräumige Garage, die viel Stauraum und Platz für Fahrzeuge bietet. Die verkehrsberuhigte Lage sorgt für Ruhe und Sicherheit, während der öffentliche Spielplatz direkt vom Grundstück aus erreichbar ist und den Kindern viel Spaß verspricht.

Die Möglichkeit zur Nutzung von Glasfaser- und Gasanschlüssen direkt von der anliegenden Straße aus ist gegeben.

Ein interessanter Punkt ist, dass die Eigentümer nach einem telefonischen Austausch mit der örtlichen Gemeinde folgende mündliche Bestätigungen erhielten:

1. Es besteht die Option zur Bebauung des großzügigen Grundstücks (Bauantrag wurde nicht gestellt).
2. Des Weiteren wurde ihnen mitgeteilt, dass eine Umnutzung ihres Einfamilienhauses von Eigennutzung zu Ferienvermietung möglich ist.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer einmaligen Lage in Ostseenähe!

Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- + Einfamilienhaus in Massivbauweise - ca. 130 m² Wohnfläche
- + Keller
- + 1.089 m² großes Grundstück
- + Hochwertige Einbauküche (2018)
- + Öl-Zentralheizung
- + 3-fach-verglaste Fenster innen weiß außen anthrazit mit Fliegengitter in demselben Farbton
- + 2 Terrassen (Süd- und Ostausrichtung)
- + Garage und Freiplatz
- + Zugang durch Pforte vom eigenem Grundstück zum öffentlichen Spielplatz

AUFTEILUNG ERDGESCHOSS:

- + Flur mit Platz für eine Garderobe
- + Voll ausgestattete, hochwertige Küche mit Essplatz (2018)
- + Großes Wohn- (mit Kamin) und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (und dem Garten
- + Duschbad
- + Weiterer individuell nutzbarer Raum (Büro / Gäste / Kinder)

AUFTEILUNG DACHGESCHOSS:

- + Großes Schlafzimmer
- + Kinderzimmer
- + Weiteres großes Zimmer (teilbar in zwei Räume)
- + Toilette mit Fenster
- + Zugang zum Spitzboden vom Flur aus (viel Nutzfläche)

AUFTEILUNG KELLER:

- + Heizungsraum mit den Öltanks
- + Zwei Kellerräume mit Fenster
- + Weiterer Kellerraum mit Außenkellerzugang

BEREITS ERFOLGTE MODERNISIERUNGEN:

- + 2015: Neue Ölheizung
- + 2015: Badsanierung EG
- + 2018: Neue Küche
- + 2018/2019 : Pelletofen im Wohnzimmer
- + 2018/2019: neue Fenster (UW-Wert: 0,94 W/m²x K, Haustür ≤ 1,3)
- + 2018/2019: Spitzboden: Zwischensparren- und Aufdachdämmung, neue Dacheindeckung mit Dachflächenfenster, Spitzbodenverkleidung von innen
- + 2018/2019: Fassade
- + 2019: Toilettensanierung OG
- + 2019: Kinderzimmer EG mit ökologischen Baustoffen (Korkboden, Lehmputz/Farbe)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, 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 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

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße und grenzt an einen öffentlichen Weg. Trotz der Nähe zur Autobahn ist die Umgebung ruhig und idyllisch mit Blick auf den Woltersteich. Die Dorfgemeinschaft in Süsel gilt als besonders nett und hilfsbereit, wie die aktuellen Eigentümer bestätigen. Eutin, Neustadt, Ahrensböök, Pannsdorf und Scharbeutz sind in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof in Plönitz liegt ca. 2 km entfernt.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Durch die exzellente Verkehrsanbindung an die B76 und die A1 gelangen Sie schnell zu verschiedenen Zielen. Pendler profitieren besonders von der Nähe zu umliegenden Städten wie Lübeck (ca. 30 Autominuten und ca. 20 Bahnminuten entfernt), Bad Segeberg und Kiel, die innerhalb einer Stunde erreichbar sind und vielfältige berufliche und kulturelle Möglichkeiten bieten.

Zusätzlich zu diesen Vorzügen verfügt Süsel über eine Bäckerei und eine Grundschule, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. In der nahegelegenen Ortschaft Pönitz (ca. 2 km entfernt) finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Post, ein Bankautomat sowie eine Schule und ein Arzt.

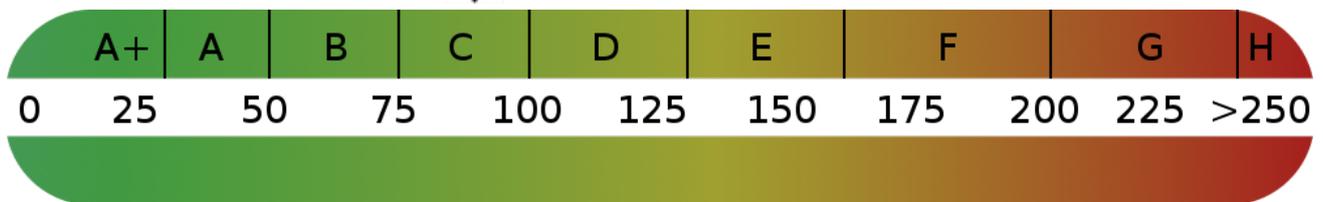
Insgesamt bietet Süsel eine perfekte Balance zwischen städtischer Erreichbarkeit und ländlicher Entspannung, und damit nicht nur ein charmantes Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität.

Courtage

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 90,96 kWh/(m²a) |



Exposé - Galerie

**Ausgezeichnete Beratung
rund um Ihre Immobilie.**

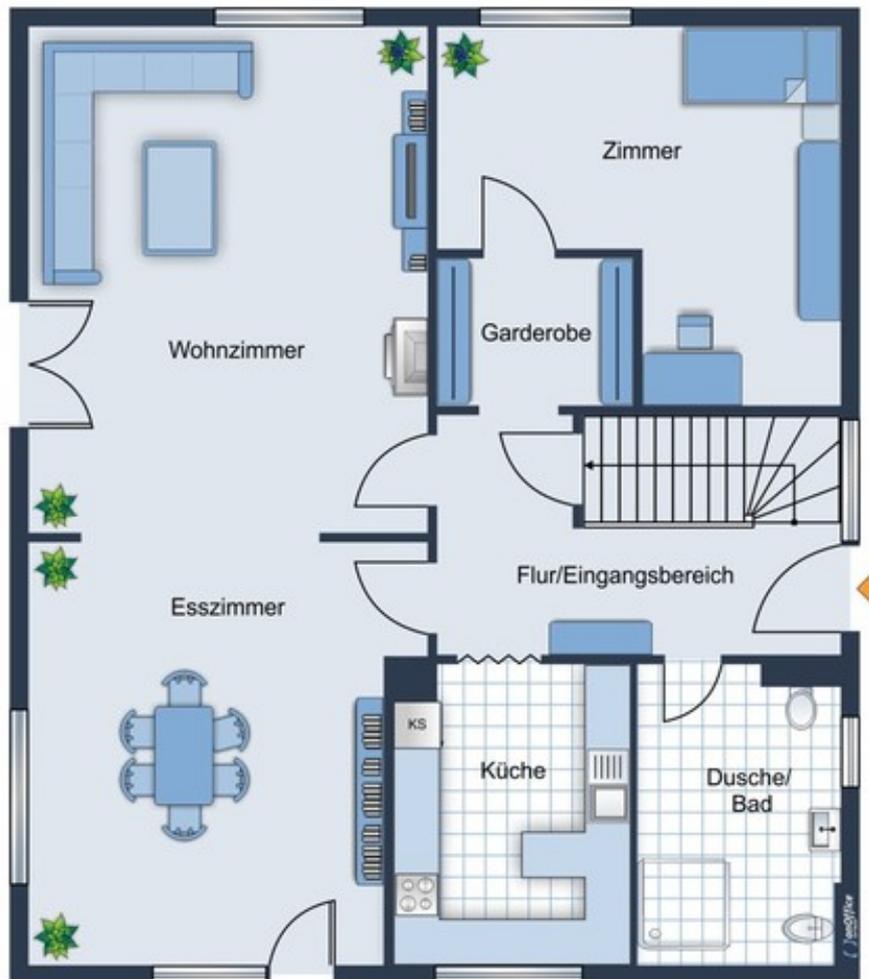


LANGNER | BURMEISTER
Immobilien



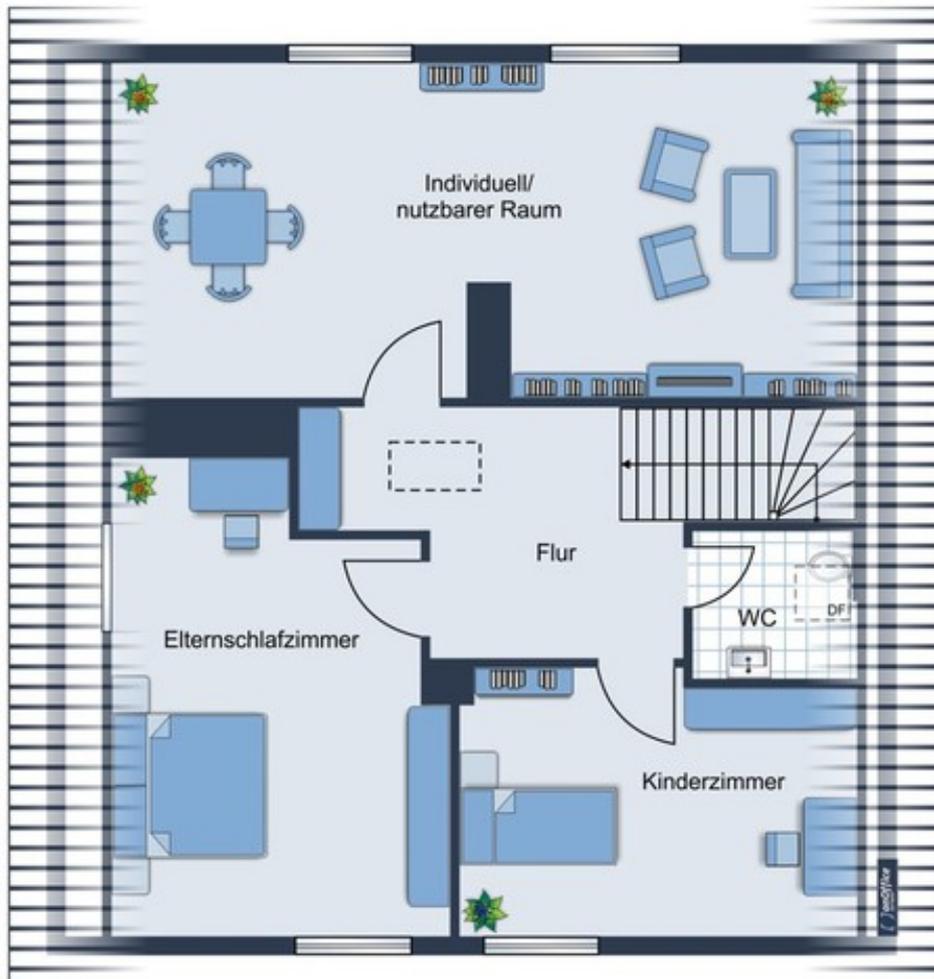
Ausgezeichnete Beratung rund u

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



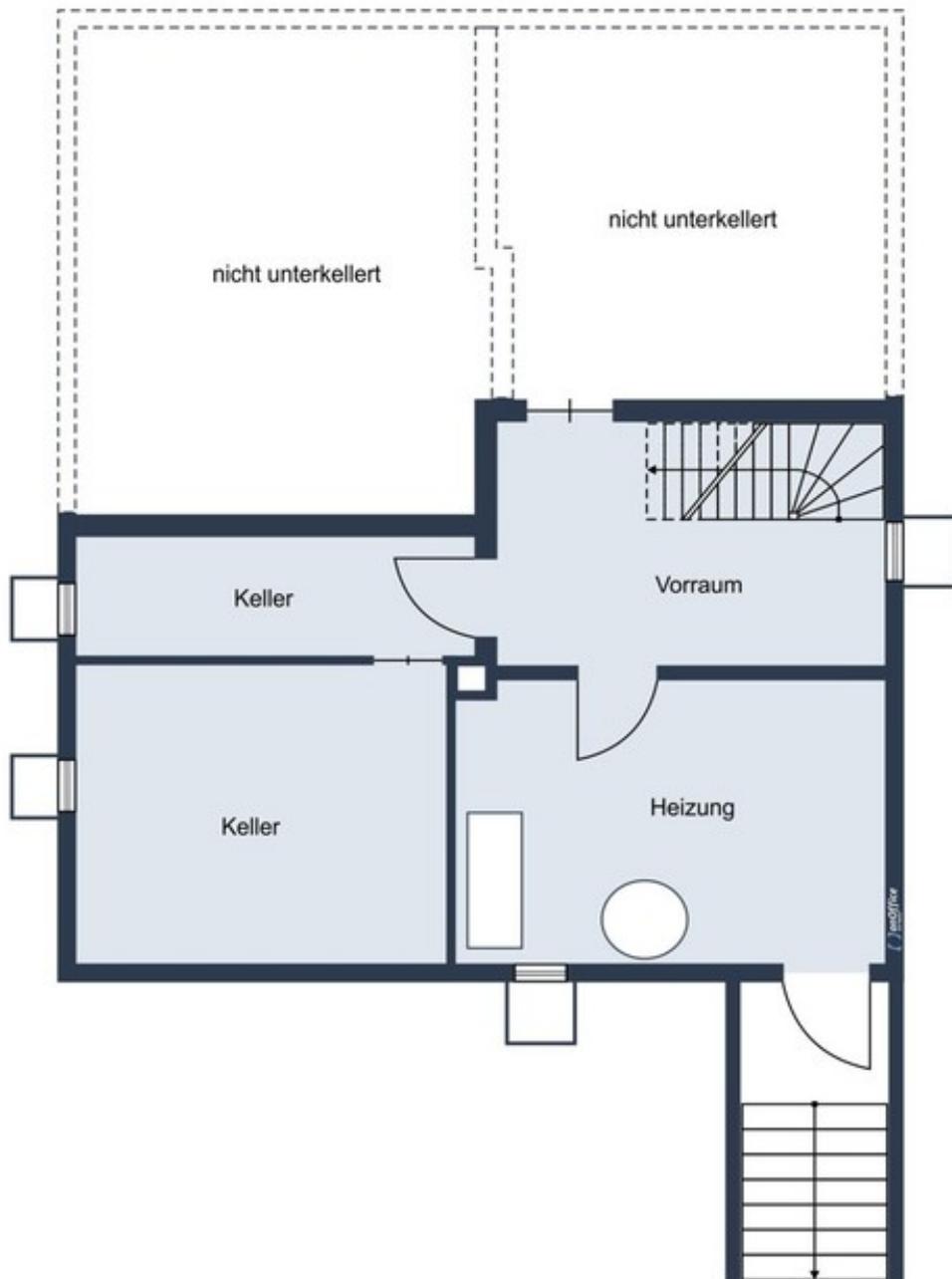
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss