

## Einfamilienhaus in Flintbek

**In ruhiger Ortsrandlage von Flintbek -  
Einfamilienhaus mit  
Renovierungsbedarf**



Objekt-Nr. 9585 - HH

### Einfamilienhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Haase  
Telefon: 0431 69105400

24220 Flintbek  
Schleswig-Holstein

Baujahr	1967	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	559,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde ca. 1967 erbaut. Es zeichnet sich durch einen vielseitig nutzbaren Grundriss mit variablen Nutzungsmöglichkeiten aus. Originär als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert, werden vor allem kinderreiche Familien ausreichend Platz vorfinden. Neben den Räumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoss erwarten Sie im Untergeschoss, welches zur Grundstücksseite komplett oberirdisch gelegen ist, zwei weitere voll wohnlich nutzbare Zimmer und ein Duschbad. Die ca. 35 m<sup>2</sup> wurden in der angegebenen Wohnfläche bereits berücksichtigt. Hier sei darauf hingewiesen, dass es sich um keine offizielle Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung handelt, da eine entsprechende Genehmigung nicht eingeholt worden ist. Bei Bedarf wäre eine nachträgliche Genehmigung vermutlich möglich. Hier müsste der Käufer tätig werden. Eine Gewähr kann hierfür selbstverständlich nicht gegeben werden.

Das Haus müsste umfangreich modernisiert werden. Die wesentlichen Bauteile, u.a. die Dacheindeckung, die Fenster, die elektrische Anlage und Leitungen sowie die Ölheizung sind auf Sicht erneuerungsbedürftig.

Das Grundstück ist breit geschnitten und bietet durch die herrliche Feldrandlage "Grüne Aussichten".

Ein vielfältig nutzbares Einfamilienhaus in hervorragender Lage freut sich auf Sie. Gerne stehen wir Ihnen für die Abstimmung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Ausstattung

### ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- + Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- + Wohnfläche 113 m<sup>2</sup> sowie 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Großes Grundstück
- + Anliegerstraße
- + Massivbauweise
- + Kunststoffenster isolierverglast 2002 und älter
- + Elektrik zweiadrig
- + Ölheizung von 1985 / Brenner 2012
- + Einbauküche inkl. Geräte sowie Zugang in den Garten über Außentreppe
- + 3 Bäder
- + 4 WC
- + Vollkeller mit separatem Weinkeller
- + Garage

### AUFTEILUNG KELLERGESCHOSS:

- + Flur

- + Abseite
- + Kelleraußenzugang
- + WC
- + Büro
- + Abstellraum
- + Heizungsraum
- + Duschbad
- + Wohnlich ausgebautes Zimmer

#### AUFTEILUNG ERDGESCHOSS:

- + Flur
- + Gäste-WC
- + Wohnzimmer
- + Esszimmer
- + Küche mit Einbauten
- + Modernes Duschbad mit WC

#### AUFTEILUNG DACHGESCHOSS:

- + Flur
- + Wannenbad
- + 3 Schlafzimmer
- + WC

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, 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](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**

Willkommen in Flintbek, wo das Landleben auf eine moderne Infrastruktur trifft! Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft, nur wenige Minuten von Supermärkten, Ärzten, Kindergärten und Schulen entfernt. Ihre täglichen Besorgungen und Erledigungen sind hier bequem und stressfrei zu erledigen.

Für Familien bietet Flintbek eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Spielplätze, Sportvereine und schöne Grünflächen für gemütliche Spaziergänge. Die umliegende Natur lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein und sorgt für eine entspannte Atmosphäre.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie auch schnell in den benachbarten Städten wie Kiel und Neumünster. Dort erwarten Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten in diesem schönen Einfamilienhaus in Flintbek - eine idyllische Lage mit allen Annehmlichkeiten, die Sie brauchen.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Modernes Duschbad mit WC



# Exposé - Galerie



Küche mit Außenzugang



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



WC im Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Wannenbad im Dachgeschoss



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Weitblick über die Felder



# Exposé - Galerie



wohlich ausgebautes Zimmer



Garage



# Exposé - Galerie



Gebäuderückfront



Großer Garten



# Exposé - Galerie

## Ausgezeichnete Beratung rund um Ihre Immobilie.



**LB** LANGNER | BURMEISTER  
Immobilien

Ausgezeichnete Beratung rund u

# Exposé - Grundrisse



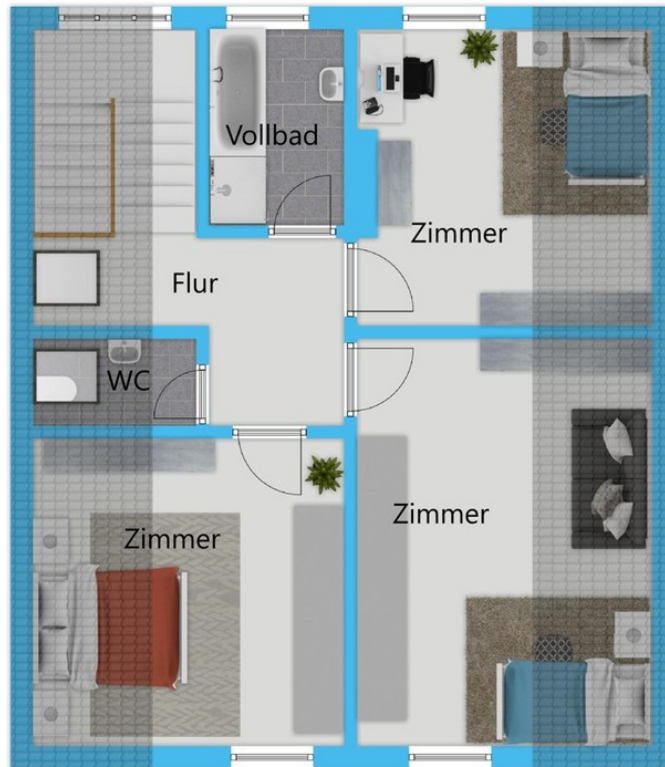
Außenbereich mit Erdgeschoss



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Kellergeschoss

