

Einfamilienhaus in Bosau / Hassendorf

Hier steckt mehr drin: Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. 9612 - OL

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.500 €**

Ansprechpartner:
Oliver Langner
Telefon: 04522 8080815

23715 Bosau / Hassendorf
Schleswig-Holstein

Baujahr	1980	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	1.020,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige und vielseitig nutzbare Einfamilienhaus stellt mit ca. 160 m² Wohnfläche auf einem 1020 m² großen Grundstück, durch den Vollkeller mit höherliegenden Fenstern, überraschend viel Raum zur Verfügung. Vor dem Haus befindet sich ein großzügiger Vorgarten, eine weitläufige Auffahrt führt Sie zu einer geräumigen Garage für Ihren PKW.

Im Erdgeschoss/ Hochparterre empfangen Sie ein großzügiger Eingangsbereich und Flur, die Zugang zu allen Räumen sowie zur Kellertreppe und zur Treppe ins Dachgeschoss ermöglichen. Hier befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer, ideal für Gäste oder als Altersvorsorge, da alle wichtigen Räume auf einer Ebene liegen. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Blick in den großen Garten. Angrenzend daran liegt das Esszimmer, das direkt mit der hellen, voll ausgestatteten Einbauküche mit Sitzecke verbunden ist. Ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Das Dachgeschoss stellt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Sie bereit. Es umfasst ein Arbeits- oder Kinderzimmer, ein weiteres Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, ein zusätzliches Zimmer mit Küche und ein modernes Duschbad. Dank der flexiblen Raumaufteilung kann das Dachgeschoss als Einliegerwohnung genutzt werden, was es ideal für Mehrgenerationenwohnen macht. Außenrollläden bieten insbesondere in den Schlafzimmern einen besonderen Vorteil für einen erhöhten Schlafkomfort.

Eine Solarthermie für Warmwasser ist auf dem Dach angebracht.

Das höher gelegene Kellergeschoss besticht durch seine Fenster, die für Helligkeit sorgen. Es verfügt über einen separaten Hauseingang, ein Öllager, den Heizungsraum mit Öl-Brennwertheizung, ein zusätzliches Duschbad und weitere Kellerräume.

Zu erwähnen ist außerdem, dass ein Glasfaseranschluss vorhanden ist.

Genießen Sie den Komfort und die Flexibilität dieses charmanten Hauses: Ein perfektes Zuhause für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- + Einfamilienhaus in Massivbauweise (ca. 160m²)
- + Höhergelegener Vollkeller mit eigenem Außenzugang
- + 1.020 m² gepflegte Grundstücksfläche
- + Öl-Brennwertheizung (2017)
- + Solarthermie für Warmwasser
- + 2-fach Verglasung
- + Außenrollläden
- + Große Terrasse
- + Garage

+ Glasfaseranschluss vorhanden

AUFTEILUNG ERDGESCHOSS:

- + Flur/Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- + Voll ausgestattete Küche und Platz für eine Sitzecke
- + Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
- + Esszimmer
- + Schlafzimmer
- + Wannenbad mit Fenster
- + Zugänge über Treppen zum Dachgeschoss und Kellergeschoss

AUFTEILUNG DACHGESCHOSS:

- + Flur mit Zugang zum Spitzboden
- + Großes Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- + Kinder-/Arbeitszimmer
- + Kinderzimmer
- + Duschbad mit Fenster
- + Küche mit Platz für eine Sitzecke

AUFTEILUNG KELLER:

- + Heizungsraum mit Zugang zu den Öltanks (3 x 2.000 l)
- + Duschbad
- + Kellerräume mit Fenstern
- + Außenkellerzugang

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

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

Der Ort Hassendorf in der Gemeinde Bosau ist hervorragend an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die L 306 gelangt man schnell nach Plön und Ahrensböck/Lübeck, während die L 176 eine direkte Verbindung nach Eutin bietet. Im nahegelegenen Hutzfeld befinden sich eine Polizeistation, ein Post-Shop (EDEKA), eine Bankfiliale, ein Schulzentrum mit Regional- und Grundschule, ein Förderzentrum sowie ein Kindergarten.

Hassendorf liegt im Naturpark Holsteinische Schweiz am Ostufer des südlichen Teils des Großen Plöner Sees. Nördlich des Ortes erstreckt sich der Bischofssee, eine Bucht des Großen Plöner Sees. Die Kreisstadt Eutin, eingebettet in den Naturpark "Holsteinische Schweiz" mit seinen charakteristischen Seen, Wäldern und Knicks, ist schnell zu erreichen. Ebenso sind die Ostseestrände von Scharbeutz und Haffkrug leicht erreichbar.

Courtage

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,50 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Großzügige Auffahrt

Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

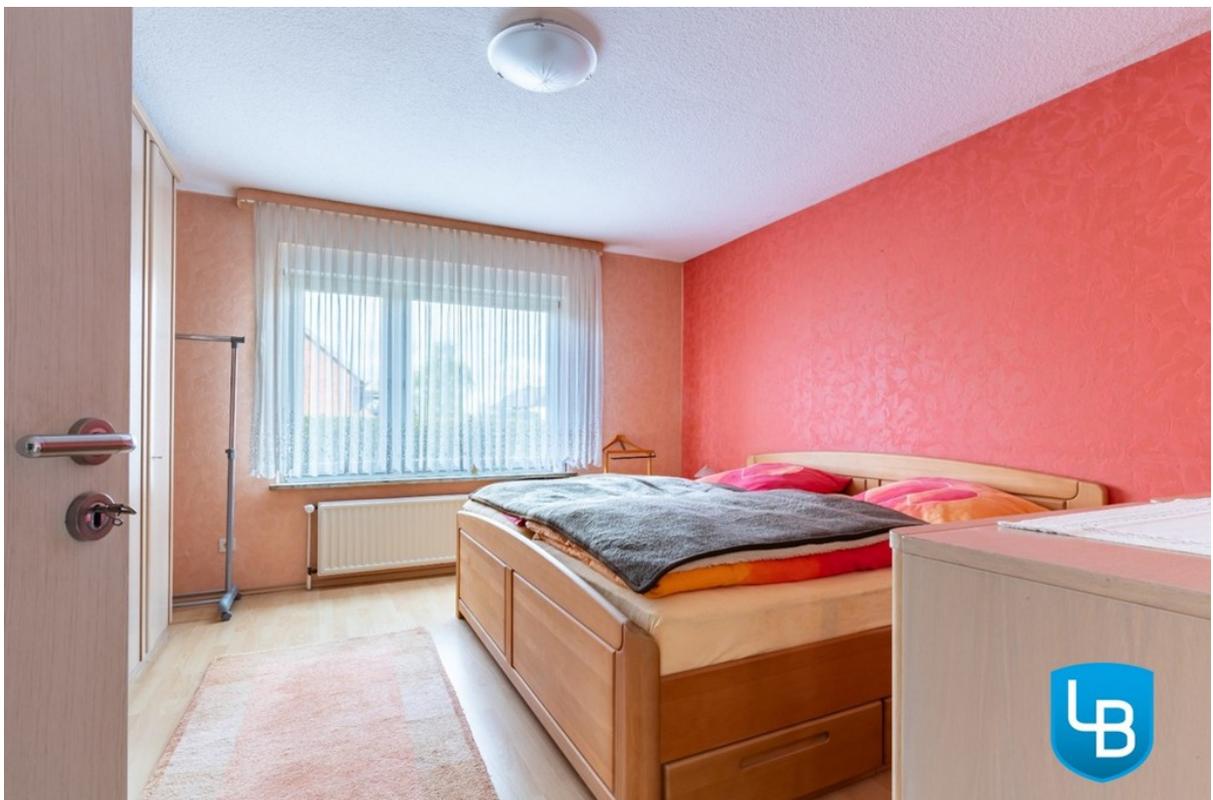


... mit Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



.. und Lichtdurchflutet



Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Helle Küche mit Sitzgelegenheit



Wannenbad im EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur im DG

Exposé - Galerie



Duschbad im DG



Küche im DG

Exposé - Galerie



... mit Platz für einen Esstis



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer mit Zugang zur Lo

Exposé - Galerie



Loggia



Hausseite mit Loggia

Exposé - Galerie



Blick zur Garage



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenzugang

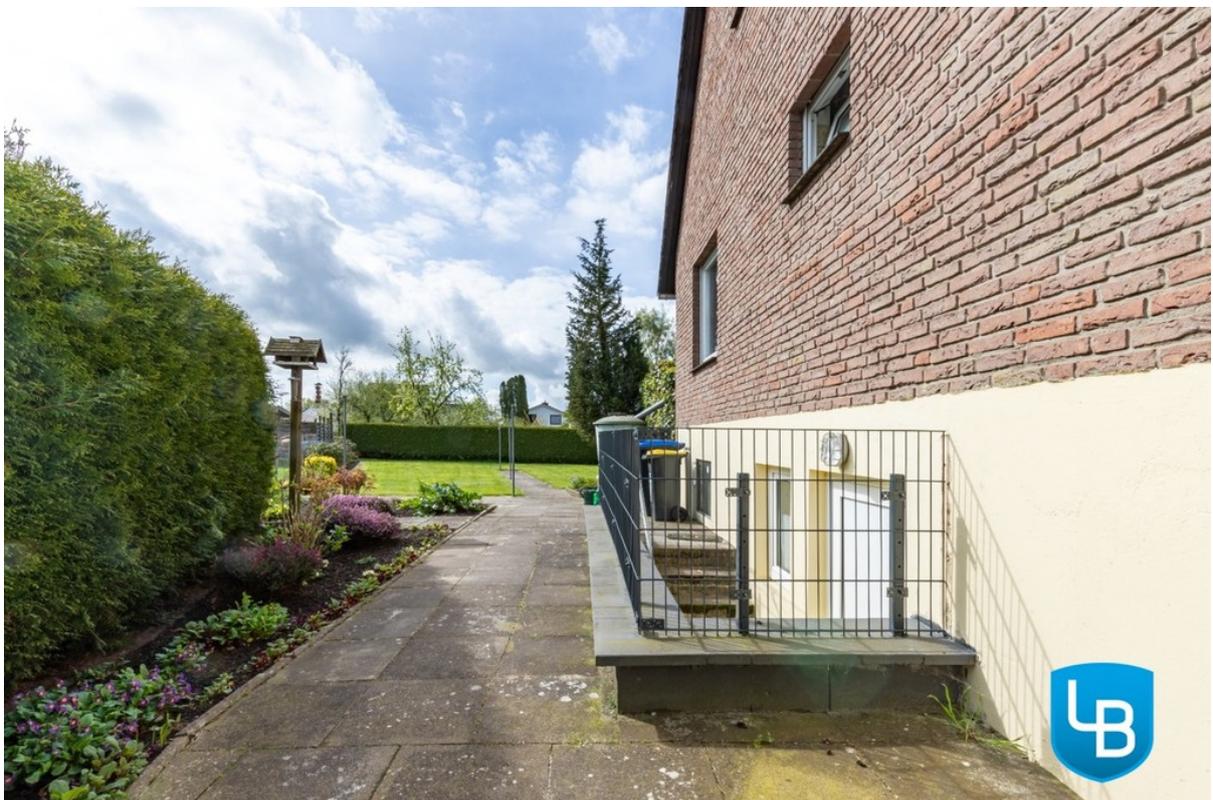


Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Viel Fläche



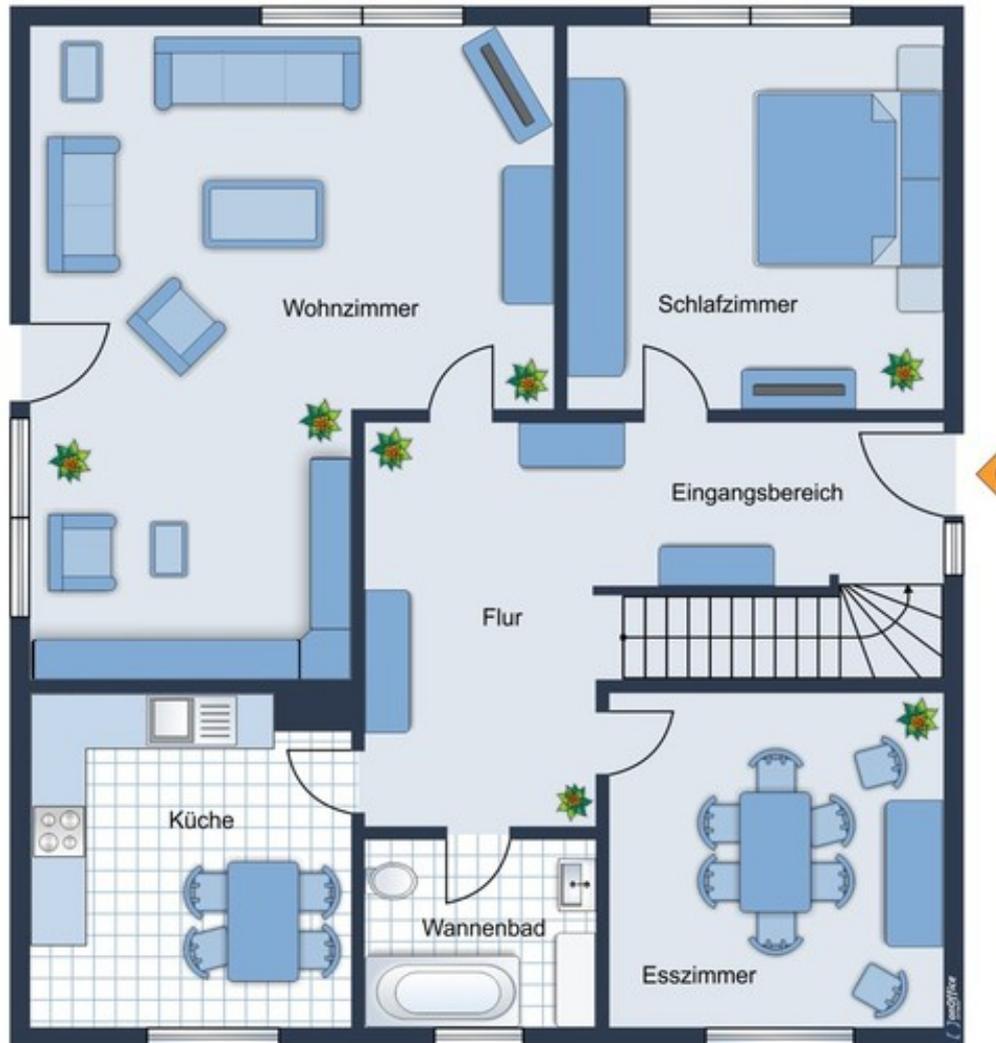
Zugang zum Kellergeschoss

Exposé - Galerie



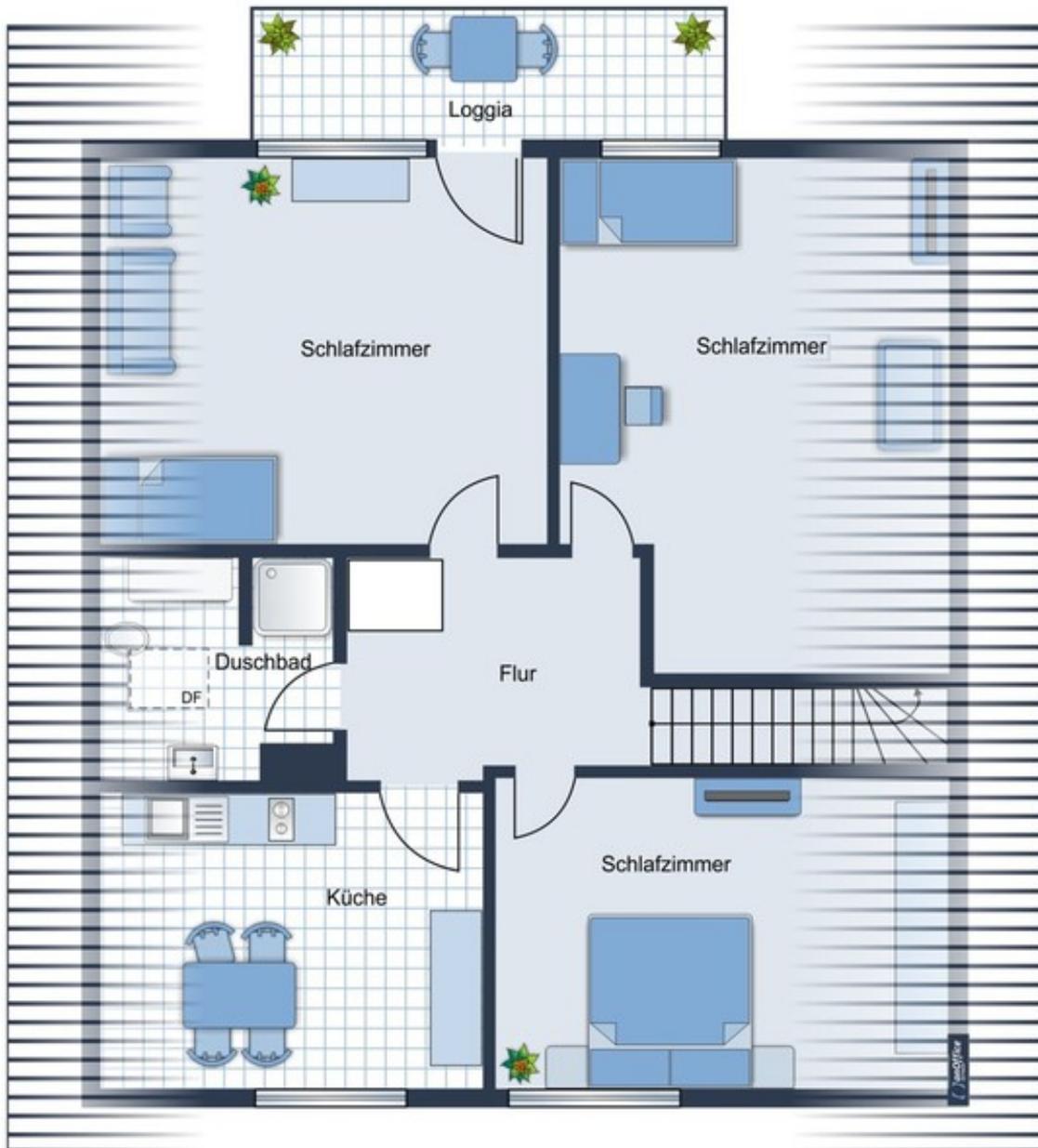
Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



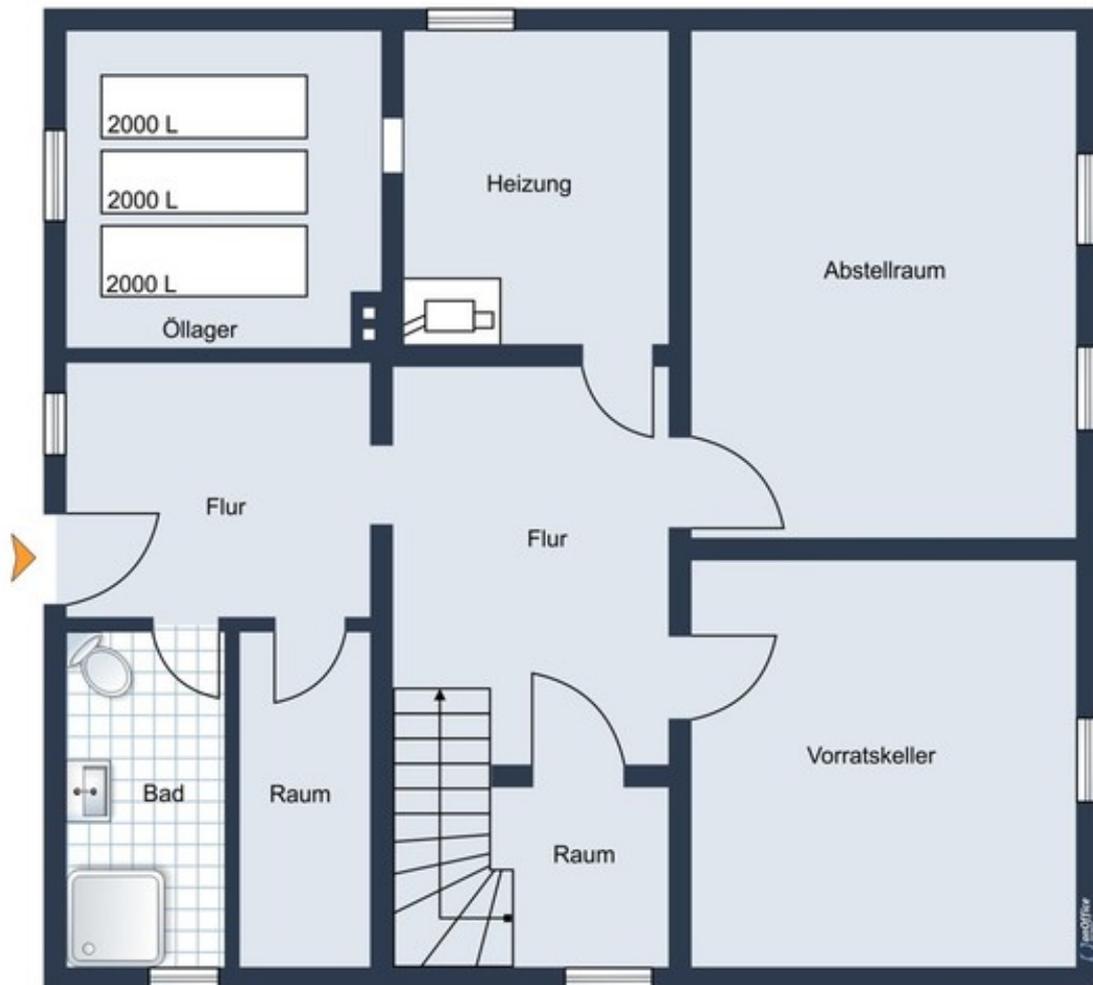
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss