

## Zweifamilienhaus in Felm

**Tür auf, Herz rein! - Verwünschenes Zweifamilienhaus in Felm**



Objekt-Nr. 9627 - JN  
**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Johanna Nienaß  
Telefon: 0431 69105403  
Mobil: 0152 59272980

24244 Felm  
Schleswig-Holstein

Baujahr	1977	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	685,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus bietet nicht nur ausreichend Platz für eine große Familie, sondern bringt auch eine großartige Gelegenheit für die Zusammenführung von zwei Generationen mit sich.

Mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>, insgesamt sechs Zimmern und einer Grundstücksgröße von ca. 685 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie jede Menge Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die großzügige Aufteilung ermöglicht es Ihnen Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Das Baujahr des Hauses geht zurück bis in das Jahr 1977 und wurde 1999 durch einen Anbau an der Südseite des Hauses sowie einen separatem Eingang zur Dachgeschosswohnung erweitert.

Die Erdgeschosswohnung punktet mit einem sehr hohen Platzkomfort. Insbesondere das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den traumhaften Garten, ermöglicht eine reine Wohlfühloase. Hier lassen sich nicht nur gemütliche Momente mit der Familie, sondern auch idyllische Stunden mit Freunden auf der Terrasse verbringen.

Der Garten wartet nur darauf im neuen Glanz zu erstrahlen.

Eine weitere Besonderheit ist das Schlafzimmer mit en suite Wannenbad, das mit viel Platz und Tageslicht besticht.

Das Haupthaus ist vollunterkellert. Neben viel Stauraum bietet er einen charmanten Hobbyraum, der zu entspannten Abenden einlädt.

Die ca. 67 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer und ist ausschließlich durch den separaten Eingang zugänglich.

Hier ist das Highlight der offene Wohnbereich mit einer stilvollen Echtholz-Einbauküche. Nicht zu vergessen der Balkon mit West-Ausrichtung.

Die Garage und die zusätzlichen Stellplätze im Freien sorgen für sicheres und bequemes Parken.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Perfekt, um individuelle Wünsche zu verwirklichen.

Entdecken Sie die Großzügigkeit und das Potential dieses außergewöhnlichen Zweifamilienhauses und gestalten Sie es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Sichern Sie sich noch heute diese Immobilie vor den Toren von Kiel und verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohntraum!

## Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:

+ Zweifamilienhaus

+ Massivbauweise

+ 685 m<sup>2</sup> großes Grundstück

- + Garage von 1980 und Stellplatz im Freien
- + Separater Eingang zur Dachgeschosswohnung
- + West-Balkon im Dachgeschoss mit Blick ins Grüne
- + Terrasse mit West-Ausrichtung und gepflegtem Garten
- + Einbauküche von 1989/90
- + Haupthaus ist voll unterkellert (ca. 85 m<sup>2</sup>)
- + Separater Kellerzugang vom Garten
- + Ölheizung mit Brennwertkessel von 2004 (6000L)
- + Kunststofffenster von 1998, 2011, 2018
- + Teilweise Rollläden
- + Nachträgliche Versiegelung des Daches im Jahr 2009
- + Anbau von 1999
- + Dachgauben Reparatur im Jahr 2015
- + Dreiadrige Elektrik
- + Spitzboden für zusätzlichen Stauraum

AUFTEILUNG DES HAUSES - INSGESAMT ca. 174 m<sup>2</sup>:

ERDGESCHOSSWOHNUNG - ca. 107 m<sup>2</sup>:

- + Freundlicher Eingangsbereich mit viel Platz
- + Helle Küche mit einer voll ausgestatteten Einbauküche
- + Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- + Schlafzimmer mit en suite Wannenbad
- + Gäste-/Arbeitszimmer
- + Duschbad mit Tageslicht

DACHGESCHOSSWOHNUNG - ca. 67 m<sup>2</sup>:

- + Einladender Flur
- + Großzügiges Wohnzimmer mit Einbauküche & Balkon mit Blick in den Garten
- + Helles Schlafzimmer
- + Kinder- /Arbeitszimmer
- + Wannenbad mit Tageslicht und praktischer Abseite
- + Zugang zum Spitzboden mit viel Stauraum

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, 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

Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger Lage in der Gemeinde Felm.

Felm ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein.

Im Gemeindegebiet liegen die Orte Felmerholz, Kleinfelmerholz, Krück, Rögen, Stodthagen und Tonnenberg sowie das Gut Rathmannsdorf.

Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich im Ort.

Altenholz und Gettorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiterführende Schulen erreichen Sie in wenigen Autominuten .

Umliegende Strände und die Landeshauptstadt Kiel sind ca. 10 Minuten entfernt.

Fußläufig liegen der Naturwald und das Kaltenhofer-Moor in der Nähe.

## Courtage

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,25 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Freundliche Küche mit viel Lic

# Exposé - Galerie



Duschbad



Traumhaftes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse und in



Sonnige Terrasse

# Exposé - Galerie



Gepflegter Garten zum entspann



Garten mit viel Grün

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit angrenzendem



Helles Vollbad mit Tageslicht

# Exposé - Galerie



Büro-/Gästezimmer



Flur im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Küche



Lichtdurchfluteter Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Geräumiges Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

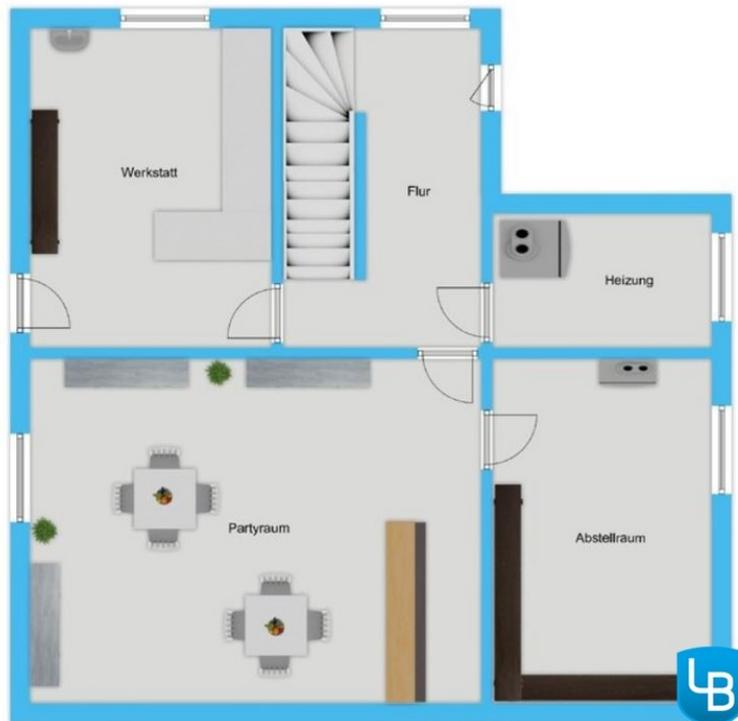


Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Außenanlage



Grundriss Kellergeschoss