

Bungalow im Ortskern

23623 Ahrensböök, Bungalow zum Kauf

Objekt-ID: H-233-21



Wohnfläche ca.: **119,50 m²** – Gesamtfläche ca.: **141,60 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:
295.000 EUR



Bungalow im Ortskern

Objekt-ID	H-233-21
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	23623 Ahrensböök
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	119,50 m ²
Nutzfläche ca.	22,10 m ²
Gesamtfläche ca.	141,60 m ²
Grundstück ca.	558 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Außenstellplätze	4
Garagenstellplätze	4 Stellplätze
Carportstellplätze	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

Der zum Verkauf stehende Bungalow wurde 1996 in massiver Bauweise errichtet.

Auf einer Ebene findet sich Platz für eine Familie mit Kindern oder ein Paar, in beiden Fällen wäre auch Raum für Büro / homeoffice vorhanden.

Das kleine, pflegeleichte Grundstück hat einen schönen Garten, der zum Verweilen auf den Terrassen einlädt.

Abgerundet wird das Angebot durch vier massive Garagen und einen abschließbaren Carport für Ihre Fahrzeuge oder als Unterstellmöglichkeit für Ihre Hobbies. In der zentralen Lage von Ahrensböök würden sich diese Garagen auch gut vermieten lassen, falls Sie nicht alle benötigen.

Leider hatte der Bungalow am 30.6.2021 einen Wasserschaden, das Wasser stand in mehreren Räumen des Bungalows ca. 1,5 Zentimeter hoch.

Das Wasser wurde abgepumpt und eine Trocknung wurde begonnen, die aber nicht abgeschlossen wurde.

Da der Eigentümer den Bungalow aus privaten Gründen ohnehin verkaufen wollte hat er sich nun entschlossen, seine Immobilie im jetzigen Zustand mit einem Preisabschlag zu verkaufen. Der Erwerber kann dann auf seine Kosten die Trocknung beenden oder auch den Estrich austauschen. Der Vorteil liegt darin, die neuen Bodenbeläge nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Entsprechende Kostenvoranschläge für die anstehenden Arbeiten liegen uns vor und können im Rahmen einer Besichtigung oder im Vorwege bei einem Telefonat besprochen werden.

Nutzen Sie diese Chance, Sie können einen toll gelegenen Bungalow mitten im Zentrum von Ahrensböök zu einem fairen Preis erwerben.



Ausstattung

Sie betreten den Bungalow über eine schöne Haustür und gelangen in den Flur, der alle Räume bis auf den Heizungsraum erschließt.

Vier unterschiedlich große Schlafzimmer lassen vielfältige Nutzungen zu, als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro.

In den beiden kleineren Räumen, in der Küche und im Wohnzimmer sind Netzwerkanschlüsse der Cat. 6 (Gigabit-LAN = 1.000 MBit/s) vorhanden.

Alle Fenster und auch die Terrassentür sind mit elektrischen, vollautomatischen Rollläden ausgestattet, die Ihnen z.B. in den heißen Sommermonaten Abkühlung und an den Abenden die nötige Privatsphäre bringen.

Ein Gäste-WC mit Eckdusche und ein Badezimmer mit Badewanne bieten zeitgemäßen Komfort. Vom größeren Bad gelangen Sie in den Heizungsraum, in dem die Gastherme von 2012 untergebracht ist.

Die Küche ist mit einer gut erhaltenen Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich Raum für einen Essplatz.

Das große Wohnzimmer ist gut belichtet, durch den teilverglasten Erker mit bodentiefen Fenstern. Es ist ausreichend Platz auch einen gemütlichen Essbereich einzurichten.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die gepflasterte Terrasse, von der Sie in die umliegende Natur und Ihren eigenen Garten schauen können. Eine weitere Terrasse an einer kleinen Pergola ermöglicht ein Sonnenbad je nach Sonnenstand am Tag. Diese weitere Terrasse verfügt über eine Markise und einen seitlichen Eingang zu den hinteren Garagen.

Abstellfläche ist reichlich vorhanden. Einmal in Form eines kleinen Abstellraumes im Haus, sowie einem vom Wohnbereich getrennten, aber beheizten Abstellraum im vorderen Bereich des Hauses. Von diesem Abstellraum gelangen Sie in die angebaute Garage, die sich über ein automatisches Tor öffnen lässt und von der Sie auch durch eine hintere Tür in den Garten gehen können.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich dann drei weitere massive Garagen (zwei mit automatischen Toren) und ein Carport mit (automatischem) Tor, um Ihre Fahrzeuge oder sonstige Dinge abstellen und lagern zu können. Das Carport verfügt außerdem im hinteren Bereich über einen separaten zugänglichen und abschließbaren weiteren Stellraum, in dem sogar ein weiteres Fahrzeug Platz finden würde. Dieses Carport und eine Garage möchte der Verkäufer gerne für zwei Jahre zurückmieten.

Der Bungalow befindet sich, bis auf den Wasserschaden, in einem gepflegten Zustand und wird Ihnen nach erfolgter Sanierung schnell viel Freude bereiten.



Lage

Der Bungalow liegt in "zweiter Reihe" abseits der Plöner Straße mitten im Zentrum von Ahrensböök. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein angrenzendes naturbelassenes Gehölz. Die Zufahrt ist über Wegerechte abgesichert. Neben dem Bungalow befindet sich der Parkplatz des benachbarten Fitness-Studios, die an- und abfahrenden Sportbegeisterten sind kaum wahrzunehmen.

Die zum Kreis Ostholstein gehörende Großgemeinde Ahrensböök ist aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung wirtschaftlicher Mittelpunkt eines größeren ländlichen Bereichs (ländlicher Zentralort).

Die Gemeinde ist umgeben von Wäldern und Feldern. Die umliegenden Städte Eutin (im Norden), Lübeck (im Süden) und Bad Segeberg (im Westen) sind mit dem Auto alle in 15 Minuten zu erreichen, ebenso die Ostsee (Scharbeutz). Die Metropole Hamburg erreichen Sie in ca. 60 Minuten.

In Ahrensböök befindet sich eine Grundschule und Gemeinschaftsschule auch Kindergärten sind vor Ort. Gymnasien befinden sich in den Nachbarorten Eutin und Bad Schwartau. Des Weiteren verfügt Ahrensböök über Ärzte, Supermärkte und Bäcker.

Rund 4.300 Einwohner zählt die Gemeinde Ahrensböök zurzeit, mit den umliegenden 19 Dorfschaften sind es dann insgesamt rund 8.400 Einwohner.

Durch die gute Anbindung und die nahe gelegene Bundesstraße ist das Umland schnell und angenehm zu erkunden.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Zentrale Lage, pflegeleichtes Grundstück, gute Raumaufteilung, vier Garagen und ein Carport



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.08.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	115,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



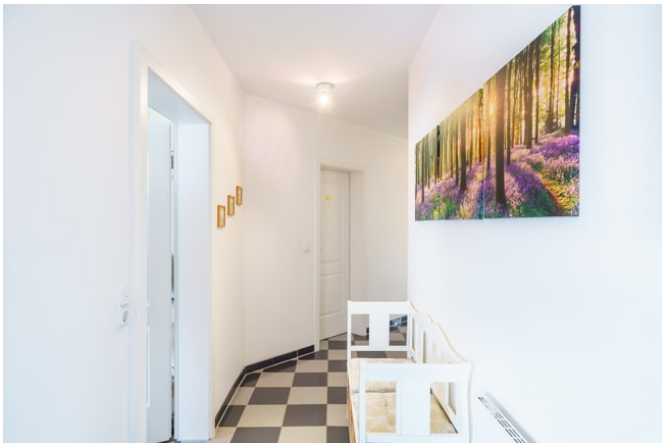
Objektfotos



Ansicht Hauseingang



Eingangsbereich



Flur



Flur





Zimmer 10,7m²



Duschbad, Gäste WC



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer 9,3m²



Küche





Küche



Zimmer 10,3m²



Zimmer 14,2m²



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





seitliche Ansicht



Garagen und Carport



Gartenansicht



Blick in den Garten





Weg ums Haus, Tür zur Garage



von oben



Terrasse von oben

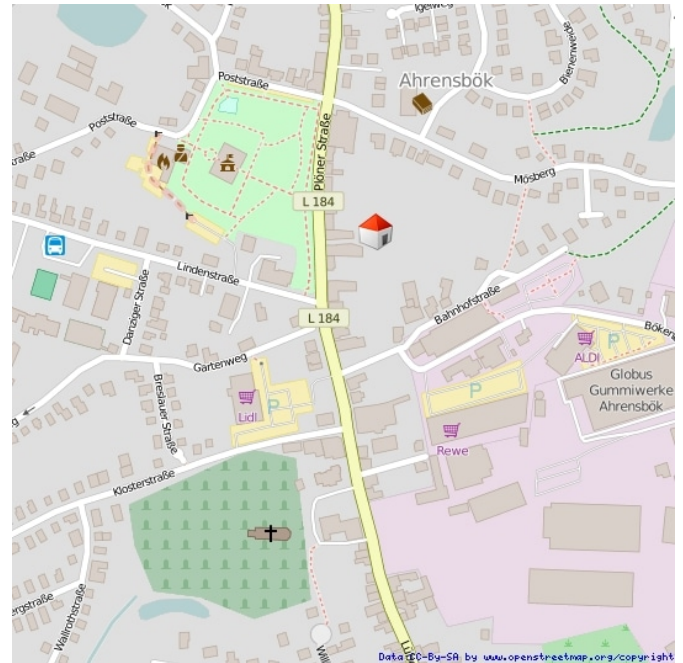


Garagen, Carport

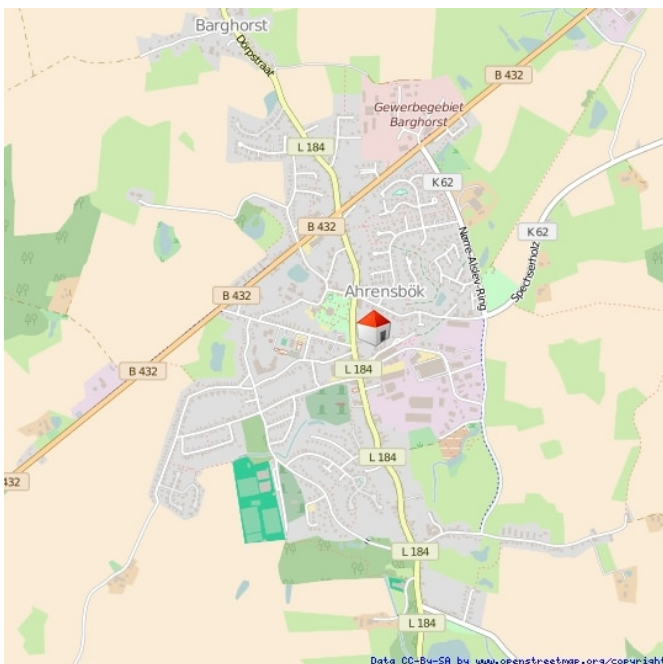




von oben



Lageplan



Lageplan



Grundriss



Erdgeschoss

119.5 m² + 22.1 m²



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

