

# Gepflegter Bungalow mit Vollkeller in begehrter Lage von Bosau

23715 Bosau, Bungalow zum Kauf

Objekt-ID: H-294-23



Wohnfläche ca.: **120,70 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **240,80 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:  
**589.000 EUR**



## Gepflegter Bungalow mit Vollkeller in beehrter Lage von Bosau

Objekt-ID	H-294-23
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	Löjaer Berg 64 23715 Bosau
Gemarkung	Löja
Flur	1
Flurstück	4/57
Wohnfläche ca.	120,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	120,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	240,80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.098 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Bidet, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Offene Küche, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.



Kaufpreis

589.000 EUR

---

## Objektbeschreibung

Der schöne Bungalow wurde 1998 in massiver Bauweise errichtet.

Eine außergewöhnliche Grundrissgestaltung schafft ein besonderes Raumgefühl. Auf 120 m<sup>2</sup> finden Sie Ihren Platz, den man zu einem entspannten Leben braucht. Und wenn der Platz im Erdgeschoss nicht reichen sollte, steht ein zusätzlich wohnlich ausgebauter Bereich von rund 50 m<sup>2</sup> im Vollkeller zur Verfügung.

Ein Carport mit weiteren Abstellmöglichkeiten und ein Gartenhaus runden das Platzangebot dieses Angebots ab.

Der liebevoll gestaltete Garten und die teilüberdachte Terrasse bieten jedem die Möglichkeit auf dem über 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück seinen Lieblingsplatz zu finden.

Das Haus ist bestens geeignet für ein Paar, mit Gästebereich im Keller (Souterrain), so wie es auch seit der Errichtung genutzt wurde, aber auch eine kleine Familie findet durchaus ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Gerne zeigen wir Ihnen alle Details dieses außergewöhnlichen Angebots im Rahmen einer Besichtigung.



## Ausstattung

Über eine gepflasterte Auffahrt erreichen Sie den seitlichen Hauseingang. Drei Stufen hinauf stehen Sie vor der schmucken Haustür und gelangen zuerst in eine Diele, die Ihrer Garderobe ausreichend Platz bietet.

Von der Diele ausgehend erreichen Sie das Schlafzimmer, den Wohnbereich, das Gäste-WC und die Treppe zum Keller.

Das geräumige Schlafzimmer ist gut belichtet und bietet Ihren Möbeln gute Stellmöglichkeiten. Direkt vom Schlafzimmer gelangen Sie in Ihr Badezimmer. Dieses ist mit einem Waschtisch und Einbaumöbeln, einer Wanne, einem Bidet, einem WC und einer verglasten Eckdusche umfangreich ausgestattet.

Der architektonisch interessant geschnittene Wohn-, Ess- und Küchenbereich besticht durch seine Großzügigkeit. Über 70 m<sup>2</sup> sind durch eine Achse miteinander verbunden, jeder Teil für sich genommen hat zusätzlich seinen separaten Charme.

Die Küche ist mit einer Einbauküche vollständig ausgestattet und bietet neben dem separaten Essbereich Platz für einen zusätzlichen Essplatz mit vier Plätzen. Die zahlreichen Fenster belichten die schöne Küche, es macht Spaß darin zu kochen und sich mit Freunden und Familie zu treffen. Eine kleine Speisekammer steht für Vorräte zur Verfügung.

Der Essbereich bietet Platz für einen großen Esstisch nebst Möbeln zum Aufbewahren des entsprechenden Geschirrs.

Zwischen Essbereich und Küche befindet sich der Zugang zu einem weiteren Zimmer, das als Home-Office, Gästezimmer oder anders genutzt werden kann. Über eine Terrassentür können Sie schon von hier, wie auch aus dem Essbereich, die Terrasse und den Garten erreichen.

Im sich anschließenden Wohnzimmer fallen der Blick in den schön angelegten Garten, der Fernblick auf den Großen Plöner See und der Kamin auf. Hier lässt sich die Freizeit genießen, mit vielfältigen Sichtachsen ins Grüne oder gleich mit einem Buch und einem Glas zu Trinken auf der teilüberdachten Terrasse.

Ihr Regenwasser sammeln Sie in einer Zisterne, um Ihren Garten bewässern zu können.

Eine Fußbodenheizung sorgt an kalten Tagen für angenehme Wärme oder Sie heizen im Kamin mit Holz.

Ein Glasfaseranschluss versorgt das Haus mit schnellem Internet.

An allen Fenstern befinden sich Rollläden.



Den Vollkeller können Sie über eine Treppe im Haus oder einen Außenzugang aus dem Garten erreichen.

Durch die leichte Hanglage sind zwei Räume und der Saunaraum gut belichtet und können daher für Wohnzwecke genutzt werden. Hier sorgen gewöhnliche Heizkörper für ausreichende Wärme.

Der Saunabereich ist mit einer Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet, auch Waschmaschine und Co. finden hier noch Platz.

Ein weiterer Kellerraum steht für das Abstellen zur Verfügung, auch im Heizungskeller ist neben der Ölheizung aus dem Baujahr noch weiterer Abstellplatz. Ein separater Raum für die Öltanks befindet sich neben dem Heizungsraum.

Wir haben von dem Energieberater, der auch den aktuellen Bedarfsausweis erstellt hat, aufgrund der Gebäudedaten eine Potenzialanalyse bei einem Heizungsaustausch durchführen lassen. Beim Wechsel der Ölheizung auf eine Luftwärmepumpe könnte die Energieklasse "A" erreicht werden.

Sie werden erfreut sein über die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des großen Vollkellers.

Über eine Einschubtreppe aus der Diele erreichen Sie den Dachboden, auf dem weitere Abstellmöglichkeiten für Dinge bestehen, die man nicht so häufig benutzt.

Alle Details dieses Angebots können wir hier gar nicht aufzeigen, gerne aber im Rahmen einer Besichtigung.



## Lage

Das Anwesen liegt in Bosau, einem Ort am Großen Plöner See zwischen den Kreisstädten Plön und Eutin, mitten in der Holsteinischen Schweiz. Die Straße Löjaer Berg liegt aus Hutzfeld kommend links vor dem Ort Bosau selbst. Es handelt sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße, die keinen Durchgangsverkehr hat. Der Große Plöner See ist in Sichtweite und schnell über Spazierwege zu Fuß erreichbar.

Sandstrand, Land-Idylle, Ausflugsschiffe, urige Restaurants und ein buntes Programm für Familien und Kunst- und Kultur-Interessierte: Das ist Bosau – der anerkannte Luftkurort liegt am Ostufer vom Südteil des Großen Plöner Sees und ist umgeben von der typischen Hügellandschaft des Naturparks Holsteinische Schweiz.

Kaum ein Ort in der Holsteinischen Schweiz vereint das Gefühl von Landleben, Familienurlaub und Kunst- und Kultur so wie Bosau. Ob mit dem Schiff über den Großen Plöner See, per Fahrrad, Auto, Bus oder zu Fuß aus Plön – Bosau besticht Ausflugs- und Urlaubsgäste aus dem ganzen Norden jedes Jahr aufs Neue mit seinen hübschen, historischen Bauten, seinen einladenden Landgasthöfen und traumhaften Unterkünften. Sogar der kleinste Bischofsdom der Welt befindet sich hier: in der Land-Perle Bosau mit echter Weltkultur.

Aber nicht nur landschaftlich, sondern auch kulturell braucht sich die Holsteinische Schweiz nicht zu verstecken.

Egal ob es sich um das kultverdächtige plattdeutsche Theater „Speeldeel“, die Freilichtbühne in Eutin oder eine der vielen Sehenswürdigkeiten wie das „Plöner Schloss“ oder „Eutiner Schloss“ handelt, es gibt dies und einiges mehr zu entdecken.

Eine hervorragende Infrastruktur rundet das Bild der Kreisstädte ab. Ärzte, Schulen, Shoppingmöglichkeiten und alles, was man für den Alltag braucht, ist vorhanden und leicht durch gute Anbindung zu erreichen. So liegt z.B. ein gut ausgestatteter Lebensmittelmarkt mit dem Auto nur 7 Minuten entfernt in Hutzfeld.

Also von der Kanutour durch die Holsteinische Seenplatte über einen Museumsbesuch, bis hin zu den kulturellen Veranstaltungen der Umgebung oder auch die Nähe zur Ostsee und Kiel, die Holsteinische Schweiz hat für jeden etwas zu bieten.





Löjaer Berg 64, 23715 Bosau, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bungalow, großer Garten, Seenähe, Fußbodenheizung, Kamin, Sauna, Glasfaseranschluss, Carport, Gartenhaus



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	138,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E

## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Personennummer	48
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



## Objektfotos



Garten, Blick zum Wohnzimmer



Ansicht von der Straße



Der Große Plöner See in Sichtweite



Ihr Tor zum Traumhaus?





seitlicher Hauseingang



erste Garten Impression



Garten



Blick zur Haustür



Diele/Garderobe



Gäste-WC





Schlafzimmer, 16,8m<sup>2</sup>



Bad



Bad



Bad



Diele, Blick zum Essbereich



Essbereich, Blick zur Küche





Küche mit separatem Essplatz



Einbauküche



Küche, Essplatz



Zimmer, 10,8 m<sup>2</sup>



Essbereich



Esstisch, Blick Richtung Wohnzimmer





Wohnzimmer



Kaminofen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse





Terrasse, Blick zum Wohnzimmer



Terrasse, Blick in den Garten



Sauna im Souterrain



Dusche im Saunabereich



Souterrain, Zimmer 26,4 m<sup>2</sup>



Souterrain, Zimmer 23,7 m<sup>2</sup>





Garten



Garten, Blick zum Haus



Ansicht von oben



seitliche Hausansicht, Gartenhaus

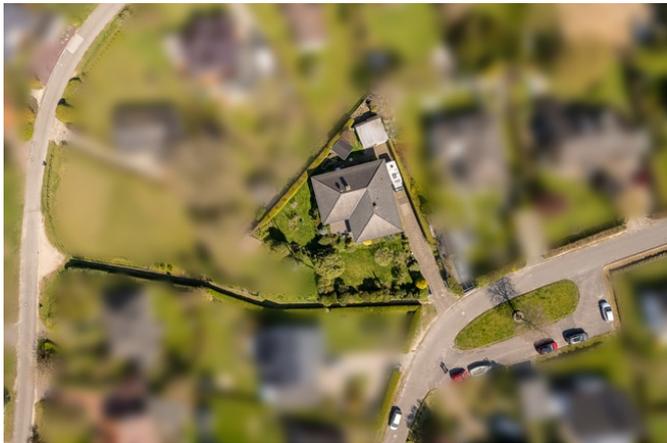


Gartenhaus, Schuppen, Garage



Grundstück von oben

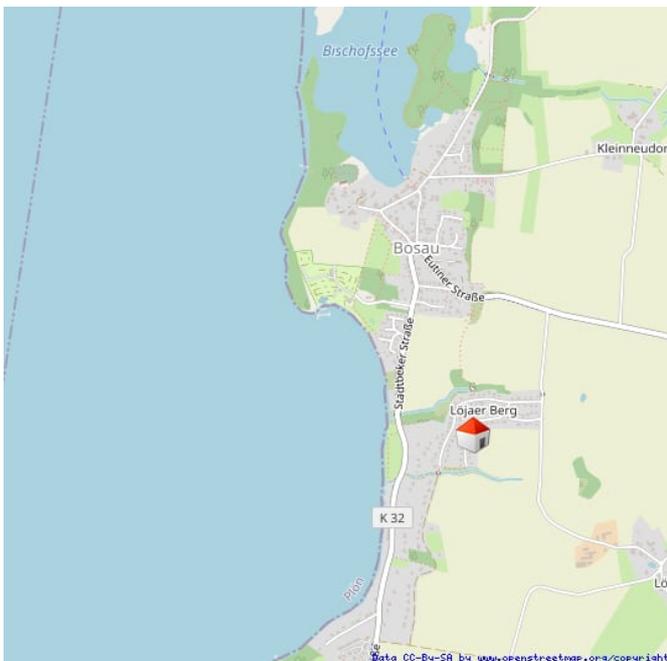




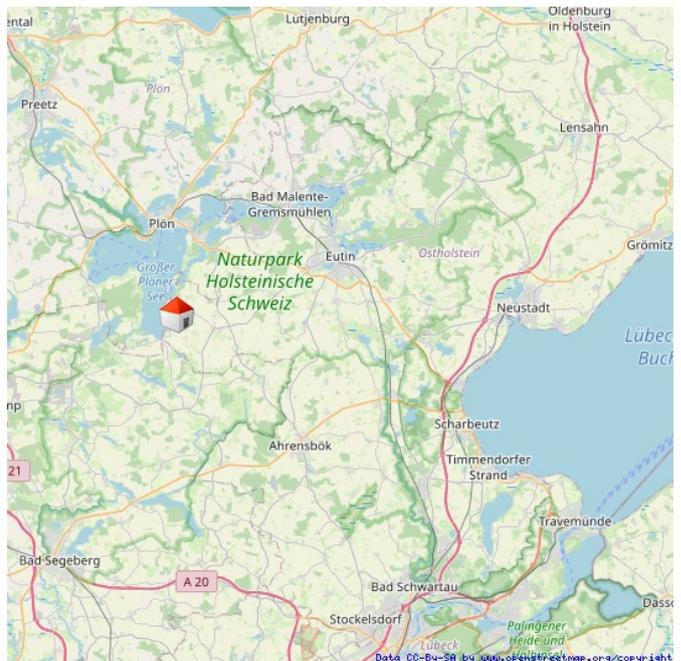
Grundstück von oben



Großer Plöner See

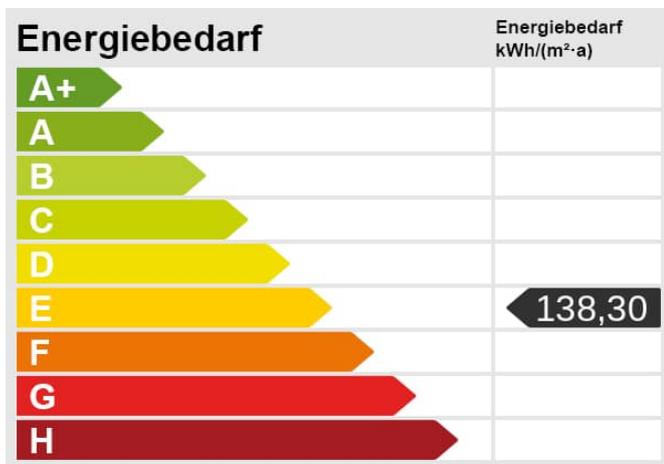


Lageplan



Lageplan





Energieskala



# Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss





**Kellergeschoss/  
Souterrain  
120.1 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss

