

# Bungalow in Großenbrode an der Ostsee

23775 Großenbrode, Bungalow zum Kauf

Objekt-ID: H-344-24



Wohnfläche ca.: **98,20 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **108,10 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis:  
**298.000 EUR**



# Bungalow in Großenbrode an der Ostsee

Objekt-ID	H-344-24
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	Lerchenhof 17a 23775 Großenbrode
Gemarkung	Großenbrode
Flur	011
Flurstück	39/75
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	98,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	9,90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	108,10 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	536 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1999
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.



Kaufpreis

298.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow in Ostseennähe, der 1999 gebaut wurde, präsentiert sich als idealer Rückzugsort für all jene, die Wert auf Komfort und praktisches Wohnen legen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die ein Leben abseits der urbanen Hektik genießen möchten.

Das Holzhaus von der Firma Finesse Holzhaus GmbH verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel genutzt werden können.

Ob ein gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Arbeitszimmer oder zusätzliche Schlafzimmer für den Nachwuchs – die Möglichkeiten sind vielfältig und passen sich Ihren individuellen Bedürfnissen an. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und ein angenehmes Wohnerlebnis auf einer Ebene.

Die Energieeffizienzklasse C des Bungalows sorgt für moderate Nebenkosten. Diese Eigenschaft ist besonders in der heutigen Zeit ein nicht zu unterschätzender Vorteil und hebt das Objekt von vielen anderen ab.

Direkt am Haus wurde eine Holz-Garage mit einer Nutzfläche von ca. 23,8 m<sup>2</sup> angebaut, eine baurechtliche Genehmigung liegt uns hierfür jedoch nicht vor.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 536 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für einen gepflegten Garten. Hier können Sie Ihre Gartenträume verwirklichen, sei es beim Anlegen eines Gemüsebeets, als Spielparadies für Kinder oder als idyllischer Ort zur Entspannung im Freien.

Mit einem Kaufpreis von 298.000 € stellt dieses Angebot eine interessante Möglichkeit dar, um sich den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer Immobilie zu investieren, die eine harmonische Verbindung zwischen Wohnkomfort und naturnaher Umgebung bietet.

## Ausstattung

Dieses Holzhaus wurde in einer Ausführung von 70 mm starken Blockbohlen, einem Holzständerwerk und massiver Dacheindeckung aufgebaut.

Sie betreten den Bungalow über den Flur, von dem aus die vier Zimmer, die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, ein Vollbad und ein separates WC zu erreichen sind.

In dem ca. 23,6 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für wohlige Wärme, durch die zweiflügelige Terrassentür gelangen Sie in den Außenbereich.

Von der daneben liegenden Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum kann ebenfalls der sonnige Garten betreten werden.

Die Küche ist mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet, bietet jedoch mit ihrer Größe ausreichend Platz für einen gemütlichen Esstisch und lädt so zum Verweilen ein. Im Hauswirtschaftsraum ist die Gas-Heizungsanlage aus dem Jahre 1999 installiert.

Drei weitere Zimmer stehen dem neuen Eigentümer zur Verfügung und könnten gut z.B. als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne, Dusche sowie einem Fenster ausgestattet. Im vorderen Eingangsbereiches befindet sich das separate WC inkl. kleinen Fenster.



Der Geräteraum links vor dem Haus dient als zusätzlicher Stauraum und die geräumige Garage vor dem Haus schützt Ihre Fahrzeuge gut vor norddeutschem Wetter.

Die meisten Ausstattungsmerkmale der Immobilie stammen aus dem Baujahr und es besteht ein moderater Renovierungsbedarf.

Das große Grundstück bietet Raum für Freizeitaktivitäten und so wird das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf Ostseenähe legen und ihre individuellen Wohnträume verwirklichen möchten.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin über unser Büro.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Sonniges Grundstück, überdachter Hauseingang und ein Kaminofen

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	79,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



# Lage

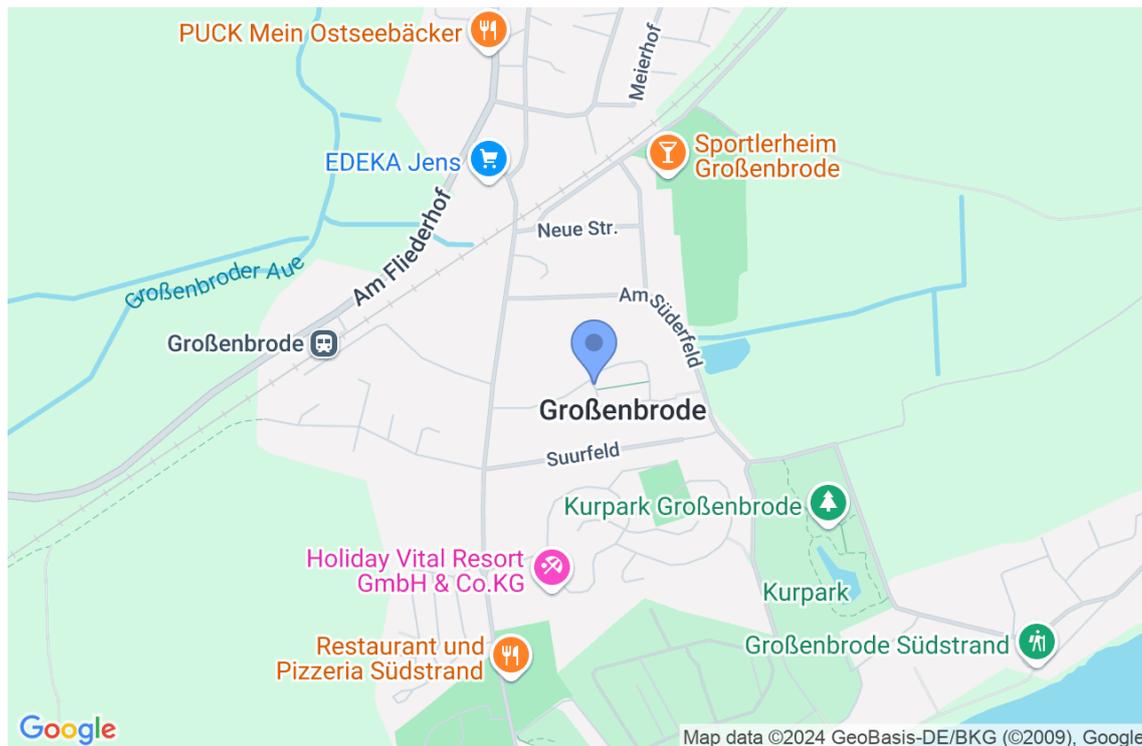
Direkt am Ostseestrand bietet Großenbrode eine angenehme, attraktive Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit. Das Wohngebiet besticht durch seine gepflegte Atmosphäre und den harmonischen Charakter der umliegenden Straßen, was insbesondere durch gut erhaltene Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt wird.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich die wichtigsten Anlaufpunkte, die das tägliche Leben erleichtern. Der Ostseestrand ist fußläufig ca. 950 m entfernt.

Der örtliche Edeka-Markt liegt in einer Entfernung von etwa 300 Metern, was den täglichen Einkauf bequem und zeitsparend macht. Für Familien mit Kindern sind die nahegelegene KiTa und die Grundschule, die sich ebenfalls in rund 200 Metern Entfernung befinden, ein großer Pluspunkt, da kurze Wege den Alltag der Familie erleichtern. Eine allgemeinmedizinische Hausarztpraxis und ein Zahnarzt befinden sich ebenfalls in Ort.

Für Pendler bietet Großenbrode eine ideale Anbindung an die Europastraße in Richtung Dänemark sowie an die A1 in Richtung Lübeck. Der internationale Flughafen Hamburg ist ca. 140 km entfernt und über die nahegelegene Autobahn A1 gut zu erreichen, was diese Lage auch für Geschäftsreisende besonders interessant macht.

Diese Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und der charmanten Straßenstruktur macht Großenbrode zu einem attraktiven Wohnort.



Lerchenhof 17a, 23775 Großenbrode, Deutschland





Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße



Zuwegung zum Haus



Blick auf die Haustür



Flurbereich



Blick auf die Hauseingangstür





Separates WC



Zimmer ca. 11 m<sup>2</sup>



Wohnzimmer ca. 23,6 m<sup>2</sup>



Wohnzimmer ca. 23,6 m<sup>2</sup>



Kaminofen im Wohnzimmer



Terrasse vor dem Wohnzimmer





Terrasse vor dem Wohnzimmer



Flurbereich



Küche ca. 14,2 m<sup>2</sup>



Blick auf die Einbauküche



Hauswirtschaftsraum ca. 9,7 m<sup>2</sup>



Zimmer ca. 10,3 m<sup>2</sup>





Zimmer ca. 10 m<sup>2</sup>



Badezimmer



Badezimmer



Blick vom Grundstück zum Haus

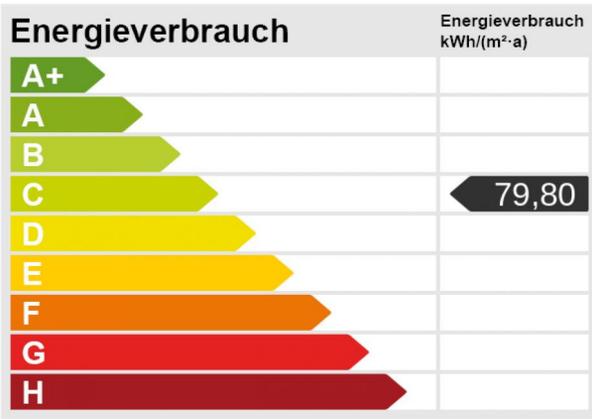


Blick zum Haus

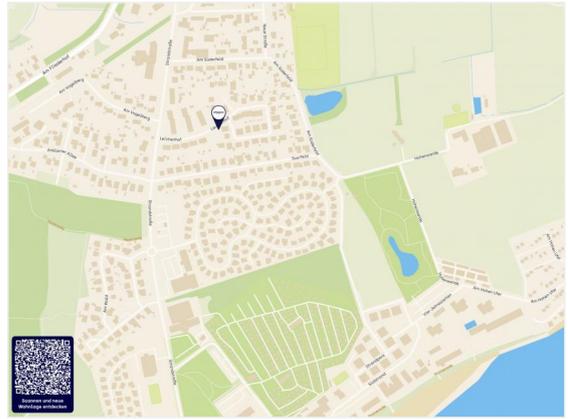


PKW-Außenstellplatz

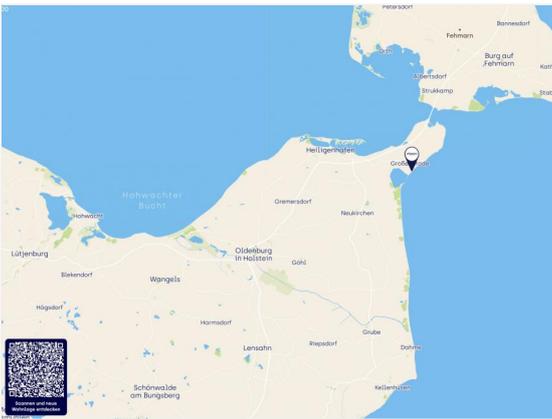




Energieskala



Lageplan



Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immob>



# Grundriss

Grundriss

