Haushälfte auf herrlich angelegtem Grundstück

23715 Bosau / Hassendorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-235-21



Wohnfläche ca.: **111,20 m²** – Gesamtfläche ca.: **169,60 m²** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **349.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Haushälfte auf herrlich angelegtem Grundstück

Objekt-ID	H-235-21
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	23715 Bosau / Hassendorf
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	111,20 m²
Nutzfläche ca.	58,40 m²
Gesamtfläche ca.	169,60 m²
Grundstück ca.	1.267 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1993
Außenstellplätze	2
Carportstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Carport, Duplex-Garage, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis
Kaufpreis	349.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Objektbeschreibung

Die in massiver Bauweise mit Vollkeller errichtete Haushälfte stammt aus dem Jahre 1993 und wurde ursprünglich als Einliegerwohnung genehmigt.
Der Erweiterungsbau im Doppelhaus-Stil ist dann 2017 grundbuch- und baurechtlich von der anderen Haushälfte getrennt worden.

Fortlaufend über die Jahre wurden diverse Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. 2016 wurden das Badezimmer und Gäste-WC erneuert, 2018 ein Großteil der Fußböden neu verlegt, 2020 eine neue Gastherme installiert.

Das ca. 1.267 m² große Grundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet und liebevoll als Erholungsoase angelegt.

Eine ideale Immobile für einen Single-, Paarhaushalt oder eine kleine Familie.

Das Haus kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Ausstattung

Sie betreten diese individuelle Haushälfte über einen ca. 12,4 m² großen Flurbereich, von dem aus Sie über die Treppe sowohl das Dach- wie auch das Kellergeschoss erreichen.

Im Erdgeschoss kommen Sie durch die offen gestaltete ca. 9,4 m² große Küche direkt in den mit einem Kaminofen ausgestatteten Wohn– und Essbereich, der mit seinen ca. 35,5 m² viele gestalterische Möglichkeiten zulässt.
Die Küche ist 2003 mit einer hellen ansprechenden Einbauküche ausgestattet worden.
Von diesem Bereich gelangen Sie auf den ca. 19 m² großen Balkon, von dem aus Sie den Blick in die Ferne genießen können.
Ca. 1,6 m² misst das moderne Gäste-WC im Erdgeschoss.

Zurück zum Flur, die Treppe hinauf kommen Sie in das ca. 42,9 m² große Dachgeschoss.
Ein Flurbereich mit ca. 9,7 m² , ein Zimmer mit ca. 23,4 m², sowie ein Duschbad mit ca. 9,8 m² präsentieren sich zeitgemäß.

Zwei Kellerräume ca. 13,3 m² und ca. 24,5 m² sowie ein kleiner Flur ca. 6 m² und ein weiteres Duschbad ca. 4,4 m² groß wurden zu Wohnzwecken umgestaltet und bieten Ihnen hier zusätzlichen Raum.
Über einen zweiten Hauseingang vom Kellergeschoss ausgehend kommen Sie ebenfalls direkt in den Garten.

Das Grundstück ist pflegeleicht als Wohlfühloase angelegt.
Zwei Terrassen und ein Gartenteich laden zum Verweilen ein.

Die Carport-Anlage nebst Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und rundet dieses Angebot ab.

Wir verweisen hier auf die beigefügten Grundrisse, um sich leichter einen ersten Überblick verschaffen zu können.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Lage

Hassendorf in Holstein ist ein Dorf in der Gemeinde Bosau im Kreis Ostholstein mit ca. 500 Einwohnern.

Die Verkehrsanbindung an der L 306 ist in Richtung Plön und Ahrensbök/Lübeck günstig.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und das Jugendzentrum für die gesamte Gemeinde Bosau. Auch ein Allgemeinarzt ist im Ort vorhanden.
Nach Hutzfeld sind es nur 2 Kilometer, hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Banken, Gaststätten, Gemeindeverwaltung usw.)

In der Nähe liegen die Städte Plön und Eutin. In die Kreisstadt Eutin fahren Sie nur 11 Kilometer, es besteht auch ein regelmäßiger Busverkehr dorthin. Die Ostseebäder Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Haffkrug liegen ca. 20 km entfernt.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2031.
Endenergiebedarf beträgt 106.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Doppel-Carport, sonniger Balkon, 2 Terrassen und Gartenteich

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	31.08.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	106,10 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

IM NORDEN IMMOBILIEN

Objektfotos



Hausansicht von der Straße In de Huck



Hausansicht von der Giebelseite



Hausansicht vom Garten



Zuwegung zum Hauseingang

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Flurbereich



Küchenbereich



Blick von der Küche ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Blick auf die Holzterrasse vor dem Wohnzimmer



Blick von der Holzterrasse



Gäste-WC



Treppe ins Dachgeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss



Abstellraum im Kellergeschoss



Wohnnebenraum im Kellergeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Duschbad im Kellergeschoss



Flurbereich im Kellergeschoss



Flurbereich im Kellergeschoss



Zuwegung zum Hausnebeneingang



Hofplatz



Doppel-Carport

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Terrasse am Carport



Gartenteich



Terrasse im Garten



Feuerstelle im Garten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



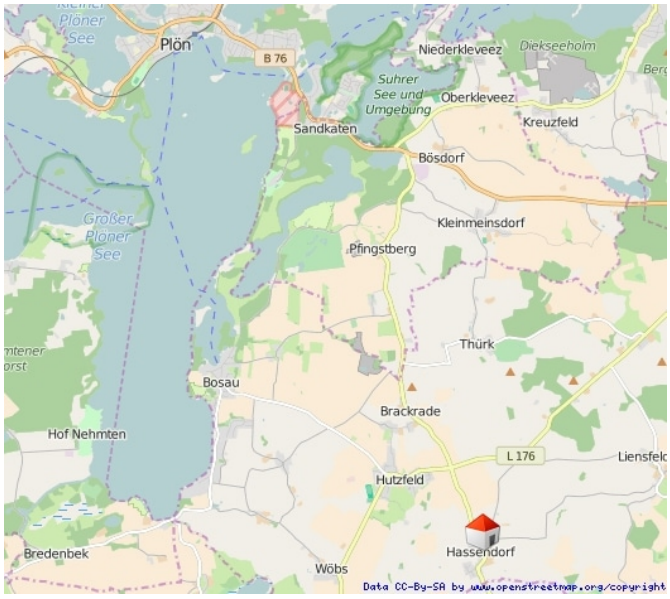
Blick in den Garten



Hausansicht von oben



Lageplan



Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
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