

Individuelle Doppelhaushälfte in Feldrandlage in Bosau OT Liensfeld

23715 Bosau / Liensfeld, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-343-24



Wohnfläche ca.: **178,40 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **275.000 EUR**



Individuelle Doppelhaushälfte in Feldrandlage in Bosau OT Liensfeld

Objekt-ID	H-343-24
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Am Heller 8 23715 Bosau / Liensfeld
Gemarkung	Liensfeld
Flur	002
Flurstück	19/4
Wohnfläche ca.	178,40 m ²
Grundstück ca.	837 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	275.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie bietet Familien ein ideales Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte, die auf einem ansprechenden Grundstück in Feldrandlage von 837 m² liegt, verbindet komfortables Wohnen mit einem beruhigenden Gartenambiente.

Mit einer Wohnfläche von ca. 178 m² verteilt auf sechs Zimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltung, sei es für private Rückzugsorte oder gesellige Zusammenkünfte im Kreise der Familie. Die großzügig geschnittenen Räume erlauben flexible Nutzungskonzepte, wodurch sich das Objekt perfekt für Familien mit mehreren Kindern oder für Familien mit Anspruch an ein Home-Office eignet.

Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables und harmonisches Familienleben. Im Erdgeschoss können die Wohn- und Essbereiche zu zentralen Treffpunkten werden, während das Obergeschoss gemütlichen Schlafräumen Platz bietet. Ein geräumiger Garten lädt zu aktiver Freizeitgestaltung oder entspannenden Stunden im Freien ein.

Mit einem Kaufpreis von 275.000 Euro und unter Berücksichtigung der Energieeffizienzklasse E stellt diese Immobilie ein attraktives Angebot im familienfreundlichen Segment dar. Es handelt sich aus unserer Sicht somit um eine wertbeständige Investition in ein harmonisches Familienleben.

Ausstattung

Von der Straße Am Heller betreten Sie das Grundstück über eine gepflasterte Zuwegung. 5 Stufen führen auf die Terrasse und zum Hauseingang der Doppelhaushälfte, die neben dem beeindruckenden Raumangebot von 178,4 m² auch mit viel individuellem Charme durch Sichtbalken, Holzfußböden und Sichtputzwänden in vielen Räumen punktet.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich. Vom Flur und über die Diele erreichen Sie alle Räume auf dieser Ebene. Mittelpunkt ist das große Wohnzimmer mit 31,5 m² und Blick auf die Terrasse sowie in den Garten.

Ein gemauerter Kaminofen sorgt hier zusätzlich für ein wohliges Ambiente an kalten Tagen.

Die Familienfreundlichkeit dieser Immobilie wird durch den offen gestalteten Küchenbereich mit komfortabler Einbauküche unterstrichen. 14,9 m² bieten viel Platz, nicht nur für einen großen Esstisch, und im Sommer können Sie diesen Bereich durch den direkten Zugang auf die Terrasse luftig erweitern.

Das Badezimmer mit Wanne und Dusche hat mit 17,5 m² ausreichend Raumangebot für den integrierten Hauswirtschaftsbereich inkl. Waschmaschinenanschluss.

Ein zweites helles Zimmer mit 13,8 m², ein separates WC und ein kleiner Abstellraum komplettieren den Grundriss im Erdgeschoss.

Die Holzterrasse führt Sie in das Dachgeschoss, wo Sie ein langer Flur, vier weitere Zimmer und ein modernes Duschbad empfängt.

Der Wohnbereich auf dieser Ebene ist den Dachschrägen optimal angepasst. Die vielen Fenster sorgen für eine sehr gute Belichtung und bestätigen damit auch hier den freundlichen Charakter des Hauses.

Eine Erdgas-Brennwert-Heizung aus dem Jahr 2014 sorgt neben dem Kaminofen im Erdgeschoss für



Wärme im Haus.

Das spitz zulaufende Grundstück lässt mit 837 m² viel Freiraum für die Gartengestaltung zu. Die Feldrandlage unterstreicht die naturnahe Lage. Die große Garage neben der Grundstücksauffahrt ist komfortabel für Auto, Fahrräder oder andere mobile Unterstützer nutzbar.

Bei den von uns angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um zirka Maße.
Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse, die von uns neu aufgenommen worden sind.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie inmitten der Holsteinischen Schweiz überzeugen und vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 140.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Sichtbalken im Haus, Kaminofen im Wohnzimmer, großer Garten und eine großzügige Garage

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.11.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	140,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

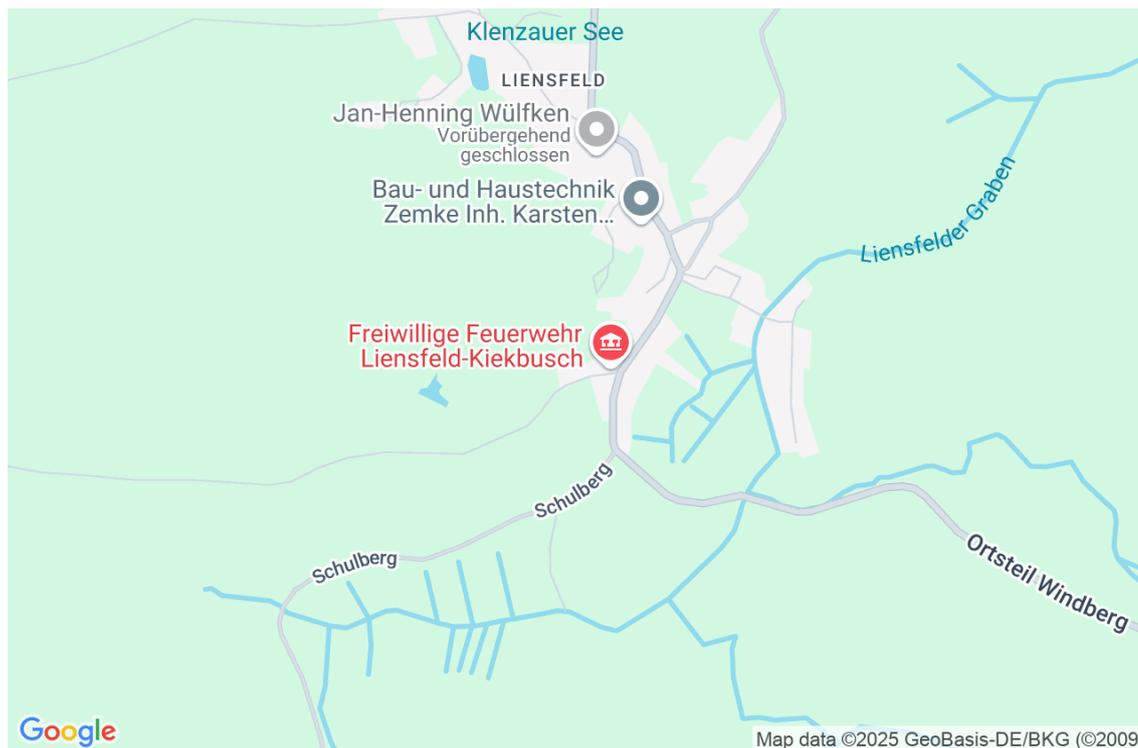
Die Ortschaft Liensfeld gehört mit Ihren rd. 215 Einwohnern zur Gemeinde Bosau und ist eins von insgesamt 15 Dörfern dieser Gemeinde. Bosau selbst liegt direkt am großen Plöner See und ist ein bedeutender Fremdenverkehrsort, der neben Bosau etwa gleich große Ort Hutzfeld bietet neben einer Schule, Kindergarten der Amtsverwaltung, auch gute Einkaufsmöglichkeiten. Die Kreisstädte Plön und Eutin sind jeweils 16 bzw. 8 km entfernt.

Liensfeld pflegt ein intaktes Dorfleben und es wird Ihnen schnell möglich sein, sich dieser Gemeinschaft anzuschliessen.

Die ländliche Lage bietet viele Möglichkeiten für Groß und Klein. Ob Wandern, Fahrrad fahren, Schwimmen in einem der zahlreichen Seen der Umgebung oder der naheliegenden Ostsee, es wird viel geboten. Wie wäre es mit Segeln auf dem Großen Plöner See?

Eine hervorragende Infrastruktur rundet das Bild der Kreisstädte Plön und Eutin ab. Ärzte, Schulen, Shoppingmöglichkeiten und alles, was man für den Alltag braucht, ist vorhanden und leicht durch gute Anbindung zu erreichen.

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.



Am Heller 8, 23715 Bosau / Liensfeld, Deutschland





Blick auf die Doppelkhaushälfte



Zuwegung zur Terrasse und zum Hauseingang



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer





Küche



Blick zur Einbauküche



Blick zur Diele



Diele



Zimmer 13,8 m²



Badezimmer





Badezimmer



Separates WC



Diele



Holztreppe in das Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Zimmer 25,2 m² im Dachgeschoss





Flur im Dachgeschoss



Duschbad im Dachgeschoss



Zimmer 7,4 m² im Dachgeschoss



Zimmer 10 m² im Dachgeschoss



Zimmer 10 m² im Dachgeschoss



Terrasse vor dem Wohnzimmer





Terrasse vor dem Wohnzimmer



Blick in den Garten



Spielhaus im Garten



Blick vom Garten zum Haus



Zuwegung zur Garage



Garage





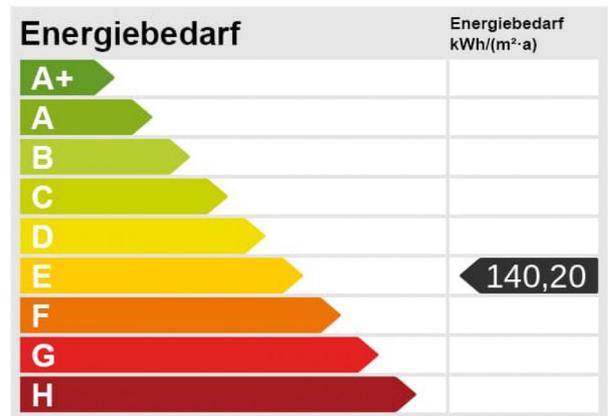
Hausansicht von oben



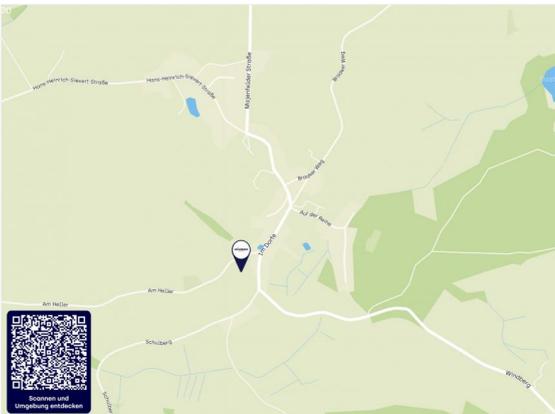
Blick in die Umgebung



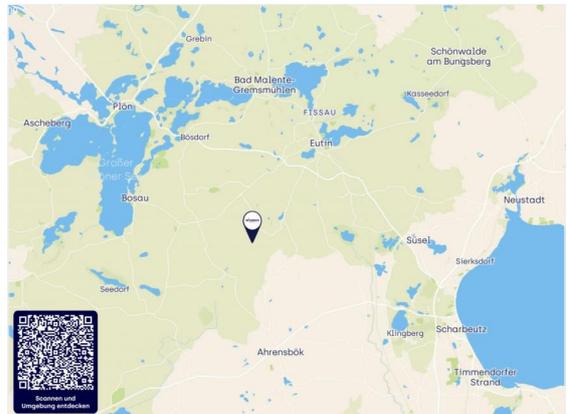
Blick in die Umgebung



Energieskala



Lageplan

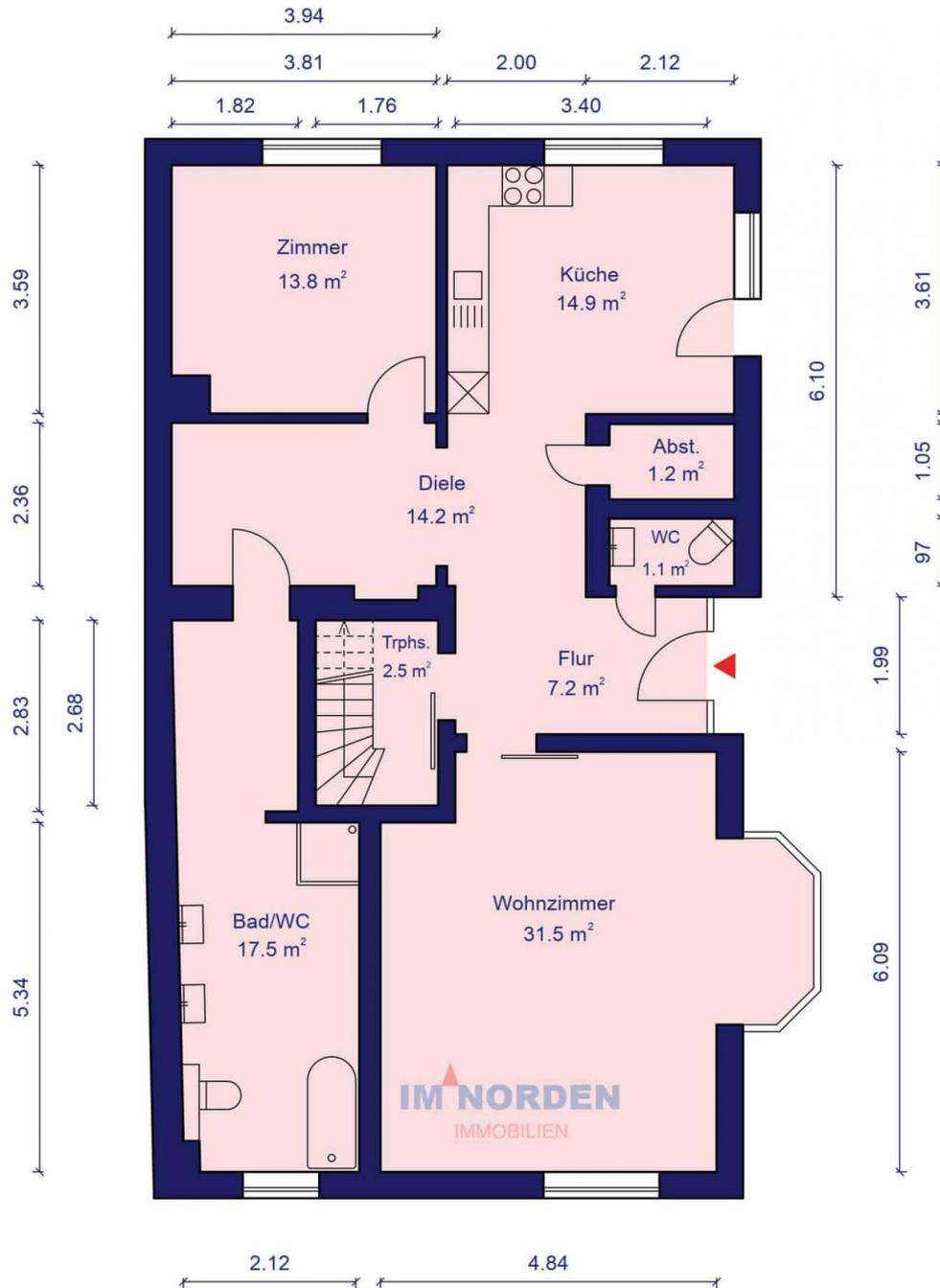


Lageplan



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



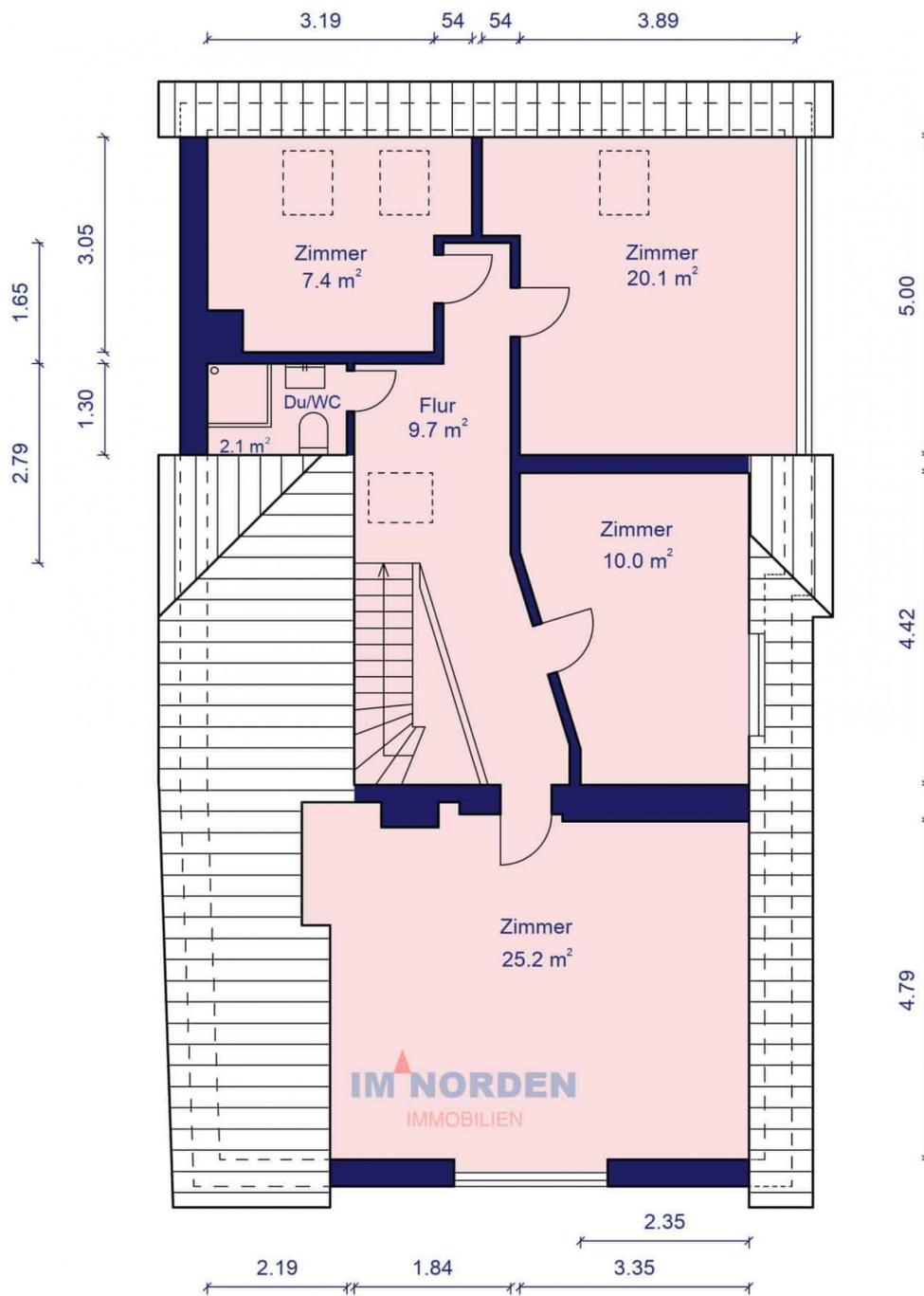
Erdgeschoss

103.9 m²



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

74.5 m²

