

Idyllisch gelegene Doppelhaushälfte in Giekau OT Engelau

24321 Giekau / Engelau, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-304-23



Wohnfläche ca.: **100,30 m²** – Gesamtfläche ca.: **141 m²** – Zimmer: **3,5** – Kaufpreis:
298.000 EUR



Idyllisch gelegene Doppelhaushälfte in Giekau OT Engellau

Objekt-ID	H-304-23
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Engellau 55 24321 Giekau / Engellau
Gemarkung	Engellau
Flur	3
Flurstück	52/34
Wohnfläche ca.	100,30 m²
Nutzfläche ca.	40,70 m²
Gesamtfläche ca.	141 m²
Grundstück ca.	1.396 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	298.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte, die 1972 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Die Wohnfläche beträgt großzügige ca. 100 m², dazu kommt eine Nutzfläche von ca. 41 m². Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Ein kleiner Teilkeller und ein Geräteraum bilden die Nutzfläche und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Genießen Sie die Sonne auf der Terrasse, die zum entspannten Verweilen einlädt. Das sonnige Grundstück ist liebevoll als Garten angelegt. Das Grundstück ist mit einer Größe von ca. 1.396 m² als Sondernutzungsrecht der Doppelhaushälfte zugehörig.

Das Grundstück ist nicht real geteilt, sondern nach Wohnungseigentumsgesetz. Jeder Eigentümer verwaltet seine Immobilie völlig selbsttätig und unabhängig von den Nachbarn.

Ein Gartenhaus und ein Doppelcarport ergänzen dieses Angebot.

Die Haushälfte wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand, einige Beispiele hierfür sind u.a.:

2003 Elektrik und Fußböden erneuert und eine neue Einbauküche installiert

2003 Gäste-WC erneuert

2005 Fenster überwiegend erneuert

2008 Kaminofen im Wohnzimmer installiert

2012 Haustür erneuert

2013 Terrassentür im Wohnzimmer erneuert

2017 Badezimmer erneuert

2020 Viessmann Gasbrennwert-Heizung eingebaut

Das Objekt eignet sich besonders für eine kleine Familie mit Kind oder einen Paarhaushalt. Hier ist Wohnen auf einer Ebene komfortabel möglich.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Ausstattung

Über die großzügige Auffahrt erreichen Sie den Hauseingang der Doppelhaushälfte.

Auf einer Ebene bietet Ihnen diese Haushälfte vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Ein Geräteraum sowie ein kleiner Teilkeller stehen Ihnen zusätzlich zur Verfügung.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das ca. 36,6 m² große, sonnige Wohnzimmer mit Kaminofen und Platz für eine Sitzecke und Esstisch.

Durch die große Terrassentür gelangt man auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und in den Garten.

Die Küche verfügt über eine ansprechende Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und somit das Kochen zum Vergnügen macht.

Das Schlafzimmer hat mit ca. 15,9 m² eine angenehme Größe und bietet ausreichend Stellfläche.

Das zweite Zimmer mit einer Fläche von ca. 11,6 m² eignet sich z.B. gut für ein Kinderzimmer oder auch ein Büro. Das dritte Zimmer mit ca. 6,3 m² wird derzeit als Ankleidezimmer genutzt.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Walk-In-Dusche und ist mit einem großen Fenster ausgestattet.

In dem vom Flurbereich zu betretenden ca. 21,7 m² großen Teilkeller befindet sich die Gas-Heizungsanlage aus dem Jahr 2020. Der Kellerbereich wird zusätzlich als Hauswirtschaftsraum genutzt.

Der liebevoll angelegte Garten liegt in westlicher Richtung mit Weitblick über die Felder und verfügt über ein kleines Gartenhaus, das zum Verweilen einlädt.

Der an das Haus angrenzende Geräteraum mit ca. 19 m² dient zusätzlich als Holzlager und Werkstatt.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Vor dem Haus befindet sich ein Doppel-Carport, das Ihre Fahrzeuge auch vor norddeutschem Wetter schützt.

Die Auffahrt ist mit einem Überwegungsrecht zu dem dahinter liegenden Grundstück (Wiese) belegt, da bereits jetzt eine optische Abtrennung vorhanden ist, stellt dieses keine Einschränkung dar.

Das Objekt beeindruckt mit einer guten Ausstattung, die Komfort und Wohnqualität auf einer Ebene bietet.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Lage

Das Dorf Engellau befindet sich zwischen Lüttenburg und der Kreisstadt Plön und gehört zu der Gemeinde Giekau. Die Gemeinde Giekau hat ca. 1100 Einwohner und gehört zum Kreis Plön.

In Lüttenburg oder Plön befinden sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die umliegenden Städte sind bequem mit dem Auto über die Bundesstraße B430 oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In Engellau befindet sich der schöne Dorfkrug "Engellauer Kamin" als Restaurant mit Kegelbahn und guter deutscher Küche.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit, gepaart mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und an die Ostsee. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Küste und können dort die frische Seeluft und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten genießen.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 206.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Kaminofen, Doppelcarport, Gartenhaus und sonniger Garten mit Weitblick

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	206,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Hausansicht vom Garten



Zuwegung zum Haus



Blick auf das Carport



Zuwegung zum Hauseingang

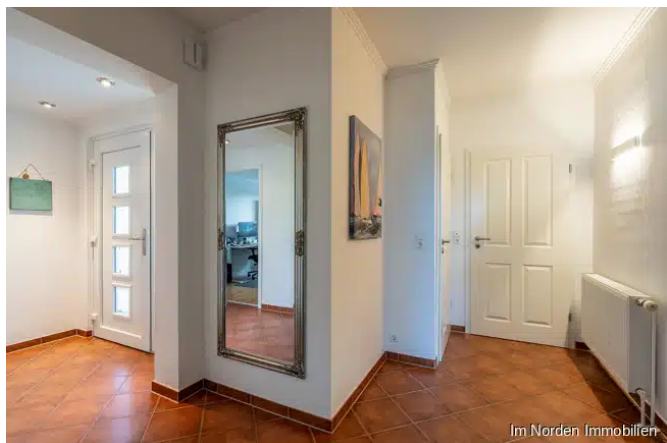




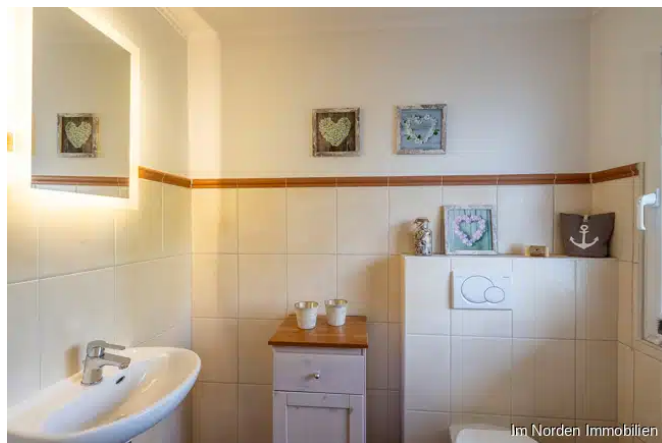
Blick auf den Hauseingang



Flurbereich



Flurbereich



WC



Zimmer ca. 11,6 m²



Küche

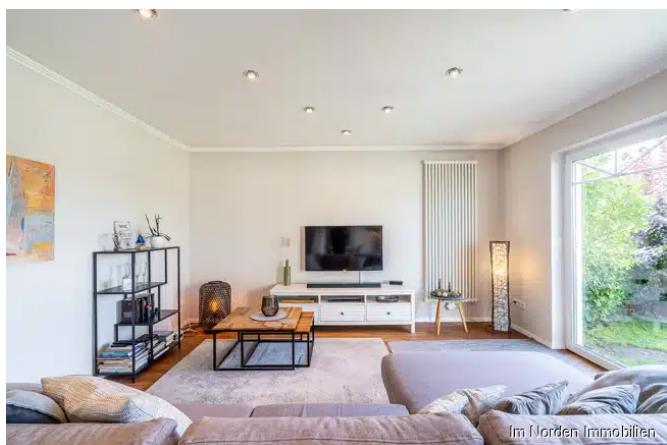




Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrassenbereich vor dem Wohnzimmer



Zimmer ca. 15,9 m²





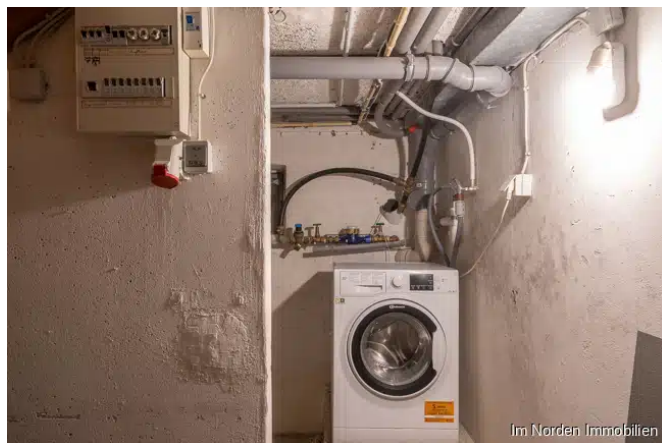
Badezimmer



Badezimmer



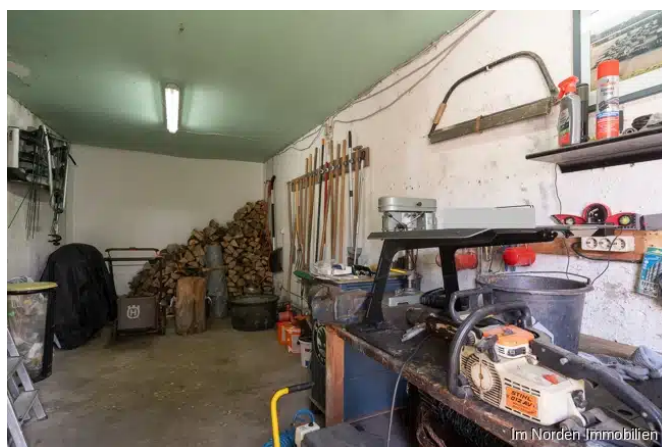
Zimmer ca. 6,3 m²



Blick in den Teilkeller



Blick in den Teilkeller



Blick in den Geräteraum





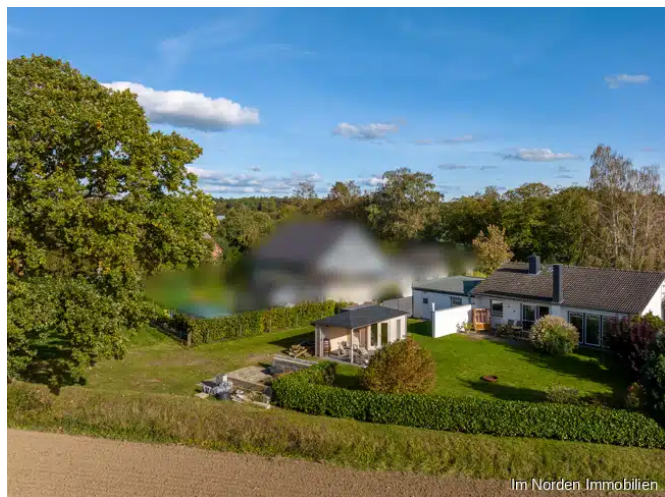
Hausansicht vom Garten



Blick vom Gartenhäuschen



Blick in den Garten



Hausansicht von oben





Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Überwegungsrecht

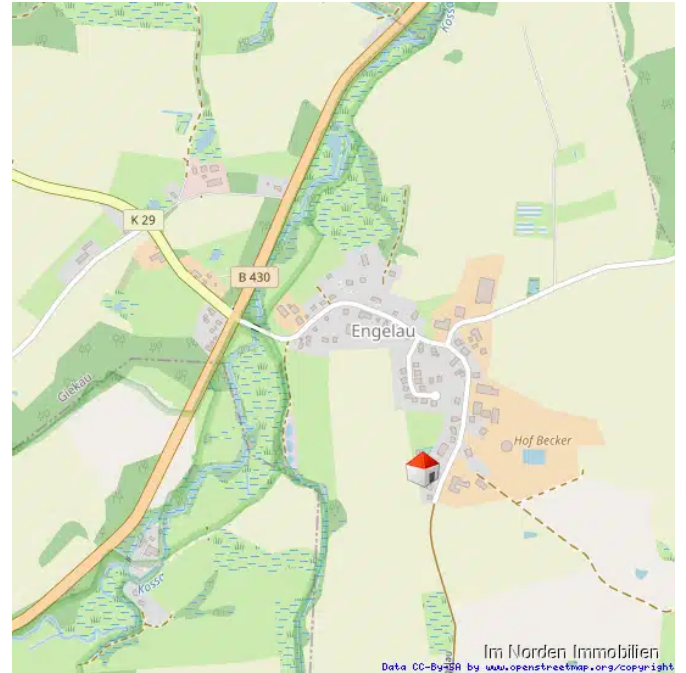


Zufahrt mit Überwegungsrecht

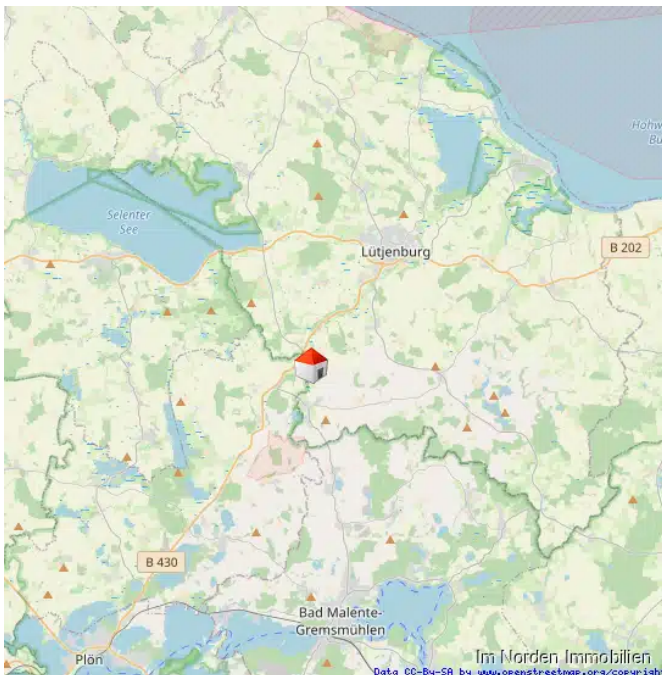




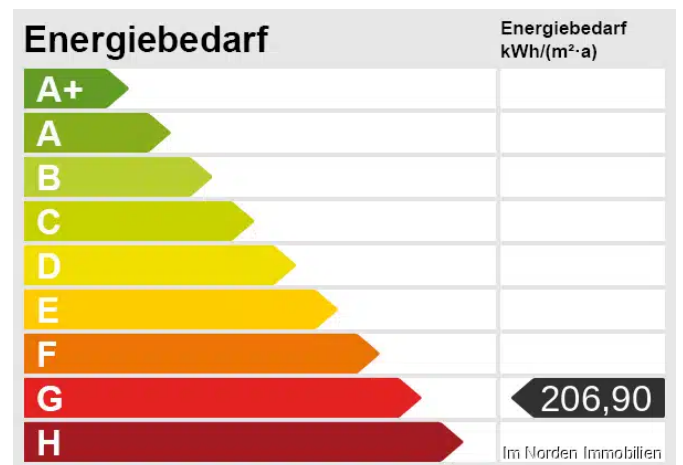
Zufahrt mit Überwegungsrecht



Lageplan



Lageplan



Energieskala





Im Norden Immobilien

<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-doppelhaushaelfte-in-giekau-engelau-kaufen-h-304-23/>

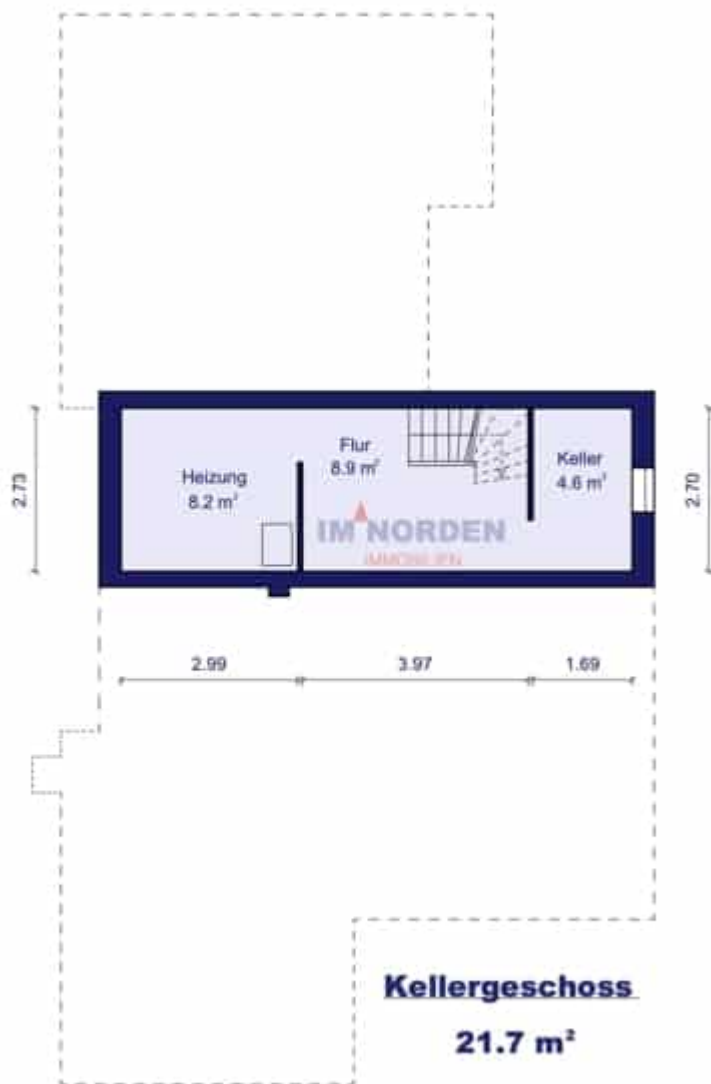


Grundrisse



Erdgeschoss





Kellergeschoss



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

