

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in beliebter Lage

23623 Ahrensböök, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-246-21



Wohnfläche ca.: **93,20 m²** – Gesamtfläche ca.: **146,20 m²** – Zimmer: **4,5** – Kaufpreis:
249.000 EUR



Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in beliebter Lage

Objekt-ID	H-246-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Grüner Redder 2 23623 Ahrensböök
Gemarkung	Ahrensböök
Flur	002
Flurstück	48/1
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	93,20 m²
Nutzfläche ca.	53 m²
Gesamtfläche ca.	146,20 m²
Grundstück ca.	796 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1970
Zustand	renovierungsbedürftig
Außenstellplätze	2
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Einbauküche, Garage, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis



Kaufpreis

249.000 EUR

Objektbeschreibung

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit kleinem Stallgebäude wurde laut vorliegenden Unterlagen 1970 errichtet und 1973 um eine Garage erweitert.

Das Haus mit ca. 93 m² Wohnfläche, 4,5 Wohn- / Schlafräumen, 1 Bad sowie 1 Gäste-WC bietet einer Familie oder einem Paar vielfältige Möglichkeiten.

Im Vollkeller befinden sich weitere ca. 53 m² als zusätzliche Abstellfläche.

Die Garage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das kleine Stallgebäude neben der Garage könnte gut als Werkstatt oder als Stauraum für Gartengeräte genutzt werden.

Das ca. 796 m² große Grundstück bietet viel Platz und lässt ausreichend gestalterische Möglichkeiten zu.

Die Immobilie kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.



Ausstattung

Sie betreten das Einfamilienhaus und gelangen in den Hausflur, von dem aus Sie das Keller- sowie das Dachgeschoss erreichen.

In dem 53,9 m² großen Erdgeschoss befindet sich das 30,4 m² große Wohnzimmer, ein 6,2 m² großes Zimmer, die 9,8 m² große Küche und ein Gäste-WC mit 2 m².

Vor dem Wohnzimmer finden Sie eine große überdachte Terrasse, die guten Schutz vor Sonne oder auch mal echtem norddeutschen Wetter bietet. Die Küche hat ausreichend Platz für einen Essplatz. Das Zimmer könnte gut als kleines Arbeitszimmer genutzt werden.

Zurück zum Flur, die Treppe hinauf kommen Sie in das 39,9 m² große Dachgeschoss.

Drei Zimmer mit 11,9 m², 10,6 m² und 8,3 m² sowie das Badezimmer mit 5,8 m² inkl. einer Badewanne stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Im 53 m² großen Kellerbereich ist neben den Hausanschlüssen und dem Waschmaschinenanschluss auch die Ölheizungsanlage aus dem Jahre 1993 untergebracht. Durch den zusätzlichen Hausnebeneingang gelangt man direkt vom Kellergeschoss bequem in den Garten. Bei allen Raumgrößen handelt es sich um ca. Angaben.

Das rückwärtige Grundstück ist als Garten angelegt.

Das Stallgebäude wird auch heute noch als Hühnerstall genutzt.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber viel Potential in einer schönen Wohnlage.

Lassen Sie sich gerne von den beigefügten Bildern und Grundrissen inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



Lage

Die zum Kreis Ostholstein gehörende Großgemeinde Ahrensböök ist aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung wirtschaftlicher Mittelpunkt eines größeren ländlichen Bereichs (ländlicher Zentralort).

Die Gemeinde ist umgeben von Wäldern und Feldern. Die umliegenden Städte Eutin (im Norden), Lübeck (im Süden) und Bad Segeberg (im Westen) sind mit dem Auto alle in 15 Minuten zu erreichen, ebenso die Ostsee mit den Ortschaften Scharbeutz oder Haffkrug.

In Ahrensböök befindet sich eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule. Kindergärten sind ebenso vor Ort. Gymnasien befinden sich in den Nachbarorten Eutin und Bad Schwartau. Des Weiteren verfügt Ahrensböök über eine gute Allgemeinversorgung durch Ärzte, Supermärkte und Bäckereien.

Rund 4.300 Einwohner zählt die Gemeinde Ahrensböök zurzeit und zeichnet sich zusätzlich durch ein reichhaltiges kulturelles Geschehen aus. Eine Fahrt über den großen Eutiner See, die Karl-May-Festspiele oder eine Shoppingtour in Lübeck, es ist für jeden etwas dabei.

Auch Sportliebhaber kommen nicht zu kurz. Egal ob Fußball, Leichtathletik oder Nordic Walking der Sportverein Ahrensböök bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Durch die gute Anbindung und die nahe gelegene Bundesstraße ist das Umland schnell und angenehm zu erkunden.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 288.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Stallgebäude, Garage und ein sonniges Grundstück



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.11.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	288,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Zuwegung zum Hauseingang



Hausansicht vom Grünen Redder



Hausansicht vom Grünen Redder



Hausansicht vom Grünen Redder





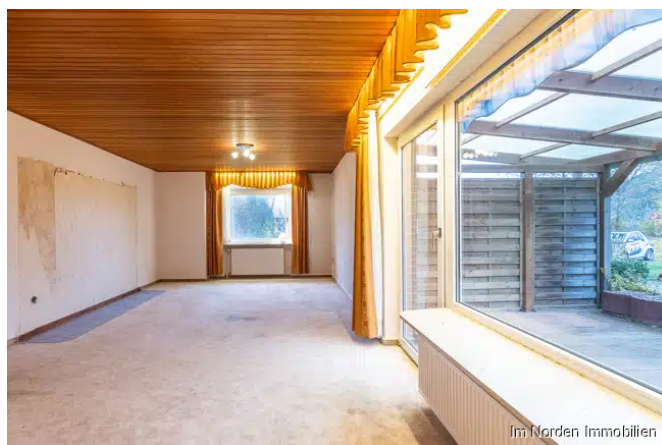
Blick auf den Hauseingang



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer

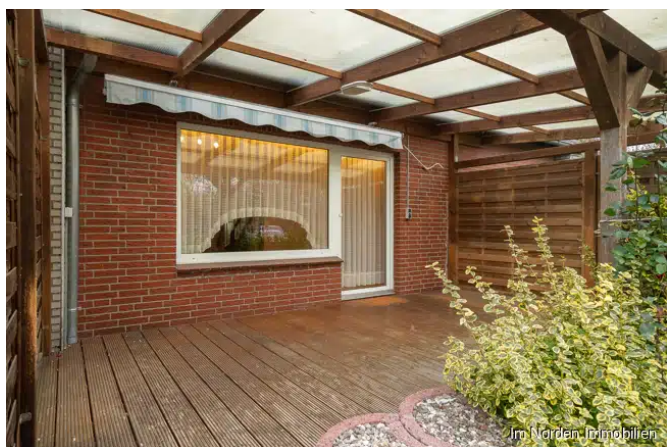


Wohnzimmer



Terrasse vor dem Wohnzimmer





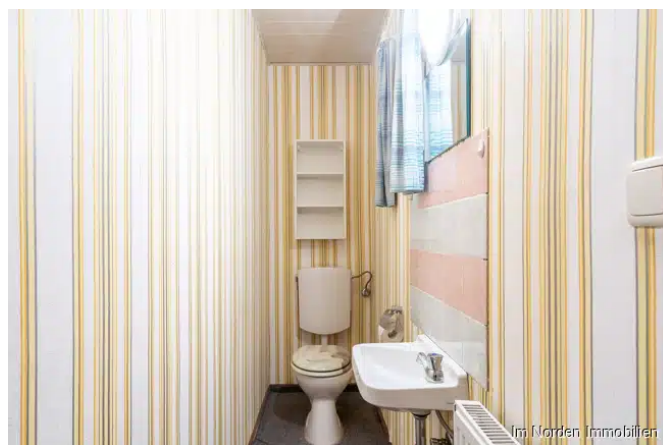
Terrasse vor dem Wohnzimmer



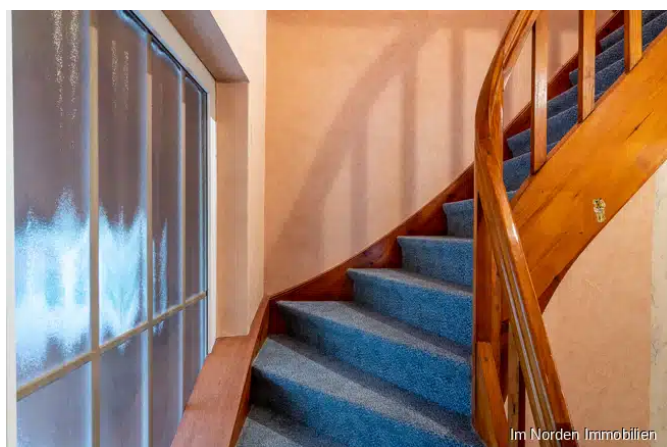
Zimmer



Küche



Gäste-WC

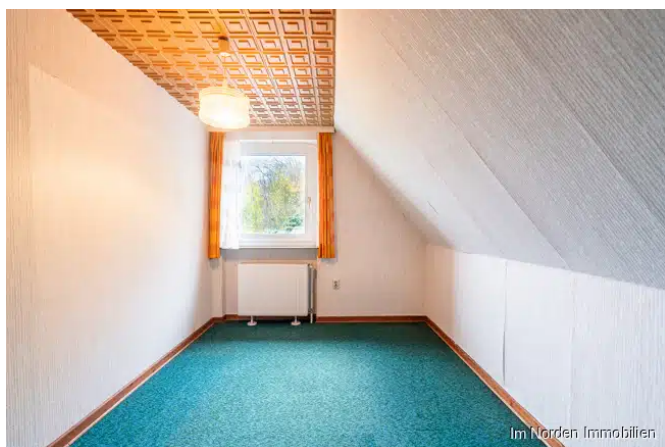


Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss Zimmer ca. 11,6 m²





Dachgeschoss Zimmer ca. 8,3 m²



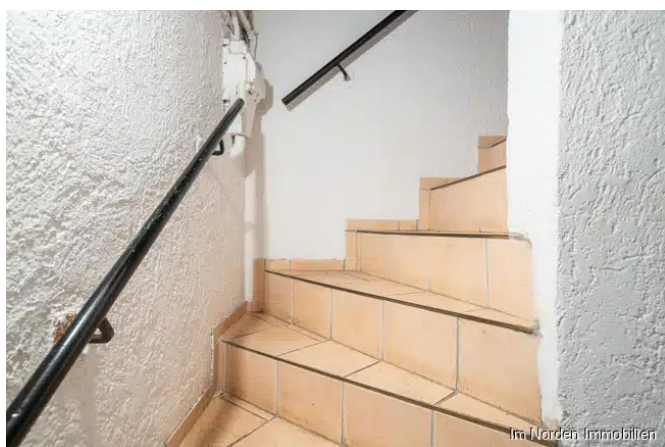
Dachgeschoss Zimmer ca. 10,6 m²



Dachgeschoss Badezimmer



Dachgeschoss Badezimmer



Treppe ins Kellergeschoss



Kellergeschoss Flurbereich





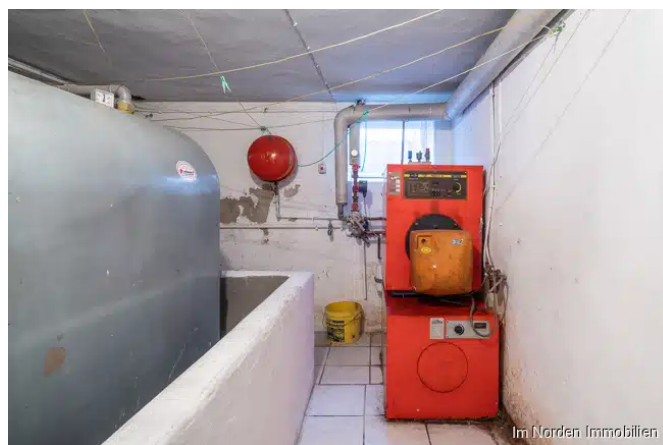
Kellergeschoss Abstellraum ca. 20,7 m²



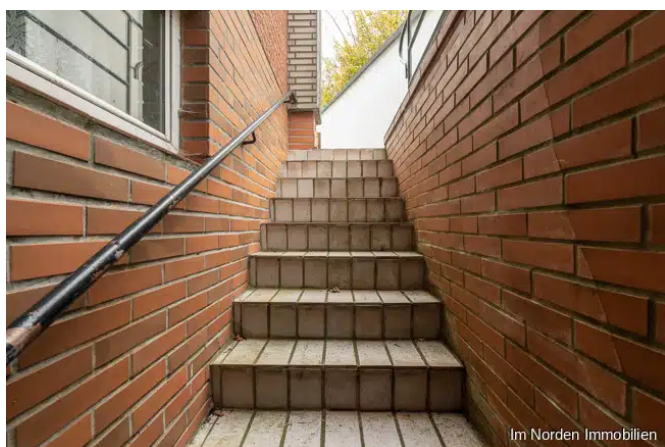
Kellergeschoss Abstellraum ca. 8 m²



Kellergeschoss Abstellraum ca. 20,7 m²



Kellergeschoss Heizung ca. 9,2 m²



Kellergeschoss Treppe zum Garten



Blick in den Garten





Blick auf die Garage



Stallgebäude



Hausansicht von oben

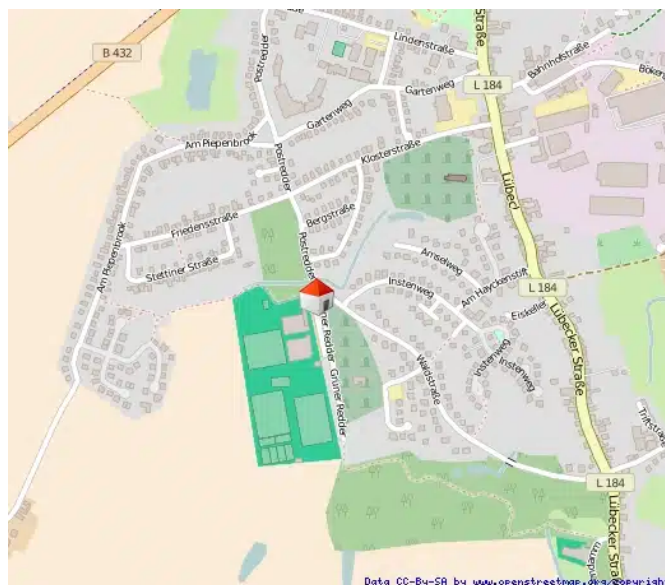


Hausansicht von oben

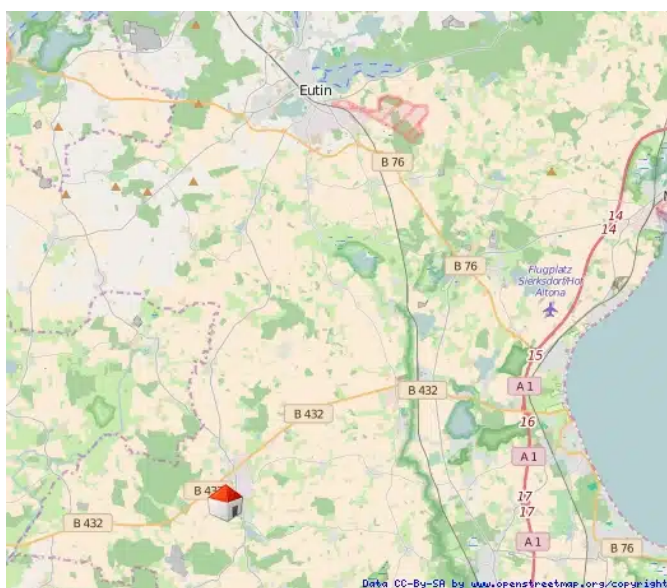




Hausansicht von oben



Lageplan



Lageplan



Grundrisse



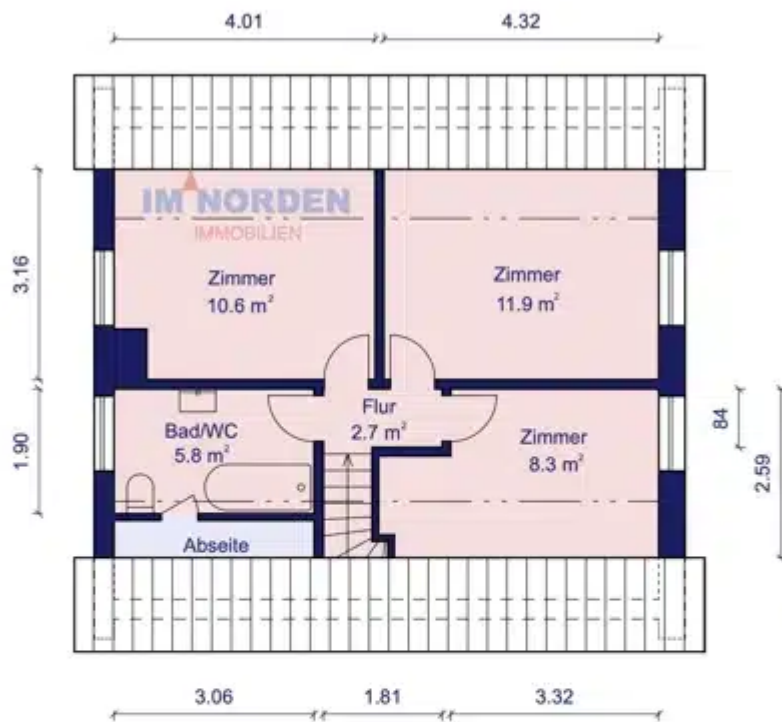
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

39.3 m²

Grundriss Dachgeschoss



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

