

Blockbohlenhaus in Ostseenähe in Blekendorf / OT Kaköhl

24327 Blekendorf / Kaköhl, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-290-23



Wohnfläche ca.: 102,90 m² – Zimmer: 4 – Kaufpreis: 298.000 EUR



Blockbohlenhaus in Ostseenähe in Blekendorf / OT Kaköhl

Objekt-ID	H-290-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Meisenweg 29 24327 Blekendorf / Kaköhl
Gemarkung	Kaköhl
Flur	002
Flurstück	14/48
Wohnfläche ca.	102,90 m ²
Grundstück ca.	649 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	298.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Blockbohlenhaus ist 1997 auf einem 649 m² Grundstück errichtet worden und wurde von der jetzigen Eigentümerin über die Jahre sehr gepflegt und instand gehalten.
So wurde z.B. die Gasheizungsanlage 2020 und die Dacheindeckung 2022 erneuert.

Ein familiengerechter Grundriss mit ca. 103 m² Wohn- und Nutzfläche teilt sich auf in vier Zimmer, eine Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.
Eine überdachte Terrasse und ein schöner Garten inkl. Gartenhaus und Carport bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Dieses charmante Haus mit seiner Nähe von ca. 2000 m zum Sehlendorfer Strand ist für die Familie oder als Feriendomizil bestens geeignet.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro und nutzen Sie Ihre Chance auf dieses Objekt in Ostseenähe!



Ausstattung

Das Blockbohlenhaus befindet sich in einer Anliegerstraße in der Nähe zur Feldrandlage im Dorf Kaköhl. Die besondere Ansicht und der gepflegte Garten fallen auf und unterstreichen den Charme dieses Einfamilienhauses.

Mit Öffnen der Eingangstür betreten Sie den Hausflur, von dem alle Räume zu erreichen sind. Gleich zu Beginn befindet sich auf der linken Seite das Gäste-WC und auf der gegenüberliegenden Seite die Küche mit Einbauküche und einem Hauswirtschaftsraum.

Weiter über den Flur gelangen Sie in das Wohnzimmer mit ca. 30,3 m² und mit Zugang auf die überdachte Terrasse sowie in den Garten. Hier befindet sich ein Kaminofen, der an kälteren Tagen zusätzlich für wohlige Wärme sorgen kann.

Neben dem Wohnzimmer befinden sich die drei weiteren Zimmer mit ca. 9,5 m², ca. 11,1 m² und ca. 17,6 m². Das gefliestes Badezimmer mit Wanne und Dusche liegt am Ende des Flures.

Der Hauswirtschaftsraum beherbergt die Haustechnik, den Waschmaschinenanschluss und die Gasheizungsanlage. Von hier gelangen Sie durch eine zweite Hauseingangstür bequem in den Garten.

Der Garten ist liebevoll mit Sträuchern angelegt und um die Rasenfläche schön eingewachsen, sodass ein natürlicher Sichtschutz entstanden ist. Das Gartenhaus passt sich in die Anlage ein und kann als Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte und Sitzmöbel genutzt werden.

Zusätzlich gibt es ein Carport als PKW-Stellplatz direkt auf der gepflasterten Auffahrt neben dem Eingang zum Hauswirtschaftsraum.

Die im Exposé von unserem Maklerbüro dargestellten Grundrisse basieren auf einem neuen örtlichen Aufmaß. Wir übernehmen für die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen keinerlei Gewährleistungen.



Lage

Das Blockbohlenhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Kaköhl in der Gemeinde Blekendorf auf halber Strecke zwischen Lütjenburg und Oldenburg i. Holstein.

Der kleine Ort ist ca. 2000 m vom Ostseestrand entfernt und liegt verkehrsgünstig an der B 202. Die Hohwachterbucht bietet ihren Anwohnern viele kulturelle und sportliche Aktivitäten. Insbesondere der Strand ist von einer für den Norden typische Dünenlandschaft geprägt.

Die nächsten Orte sind Lütjenburg und Oldenburg i. Holstein, je in 9 min. bzw. in 18 min. mit dem Auto erreichbar. Die Landeshauptstadt Kiel liegt in ca. 40 min. Entfernung und über die A1 sind Sie in ca. 60 min. in der Hansestadt Lübeck.

Die Gemeinde Blekendorf bietet ein ausgebautes Infrastruktursystem. In der Nähe befinden sich zum Beispiel Ärzte, eine Grundschule und ein Kindergarten sowie ein 18 Loch Golfplatz.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 126.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Carport, Garten mit Gartenhaus, Nähe zum Ostseestrand



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	126,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Hauseingang



Hausansicht vom Meisenweg



Giebelansicht vom Grundstück



Giebelansicht und Blick auf das Carport





Flur



Küche



Einbauküche



Küche



WC



Flur





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Überdachte Terrasse vor dem Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Bad





Zimmer ca. 17,6 m²



Zimmer ca. 11,1 m²



Zimmer ca. 9,5 m²



Blick in den Garten



Sitzgelegenheit im Garten



Gartenhäuschen





Blick in den Garten



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Blick in die Ferne zur Ostsee

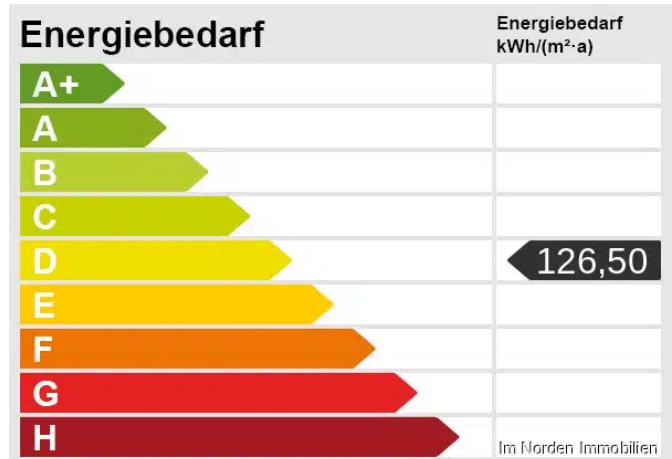


Blick in die Ferne zur Ostsee

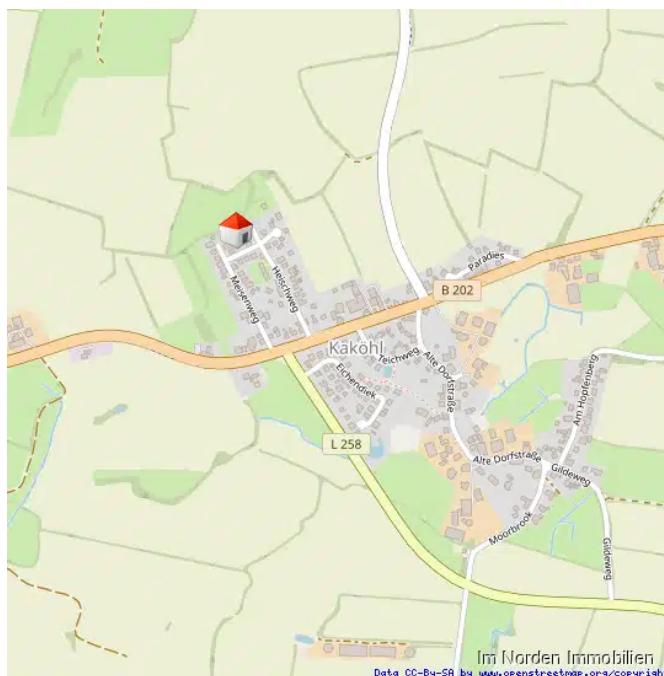




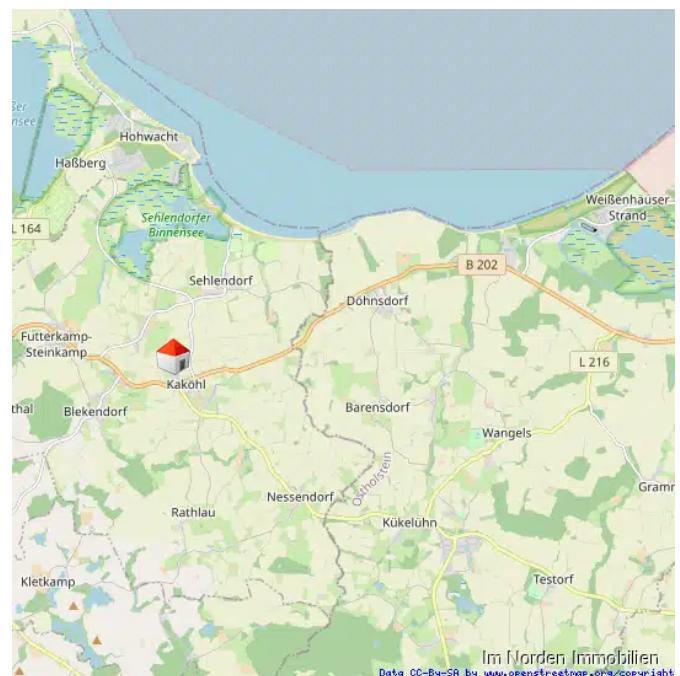
öffentliche Parkplätze im Meisenweg



Energieskala



Lageplan



Lageplan



Ihre Energierrechnung 2018/19 - Erdgas
Für den Zeitraum vom 26. August 2018 bis 29. August 2019
Verbrauchsstelle: Messeweg 29, 24327 Bielefeld

Vertragskonto 242 063 103 535
Seite 4/8

Ihre Verbrauchsanzahlungen:

Zählernummer	Zeitraum	Anfang	Ende	Differenz	Zustandzzahl	Brennwert	Verbrauch
4091851	28.08.18 - 21.03.19	19.886 ⁷	17.137 ⁷	-271	0.9874	12.364 kWh/m³ ⁷	2.979 kWh
	01.03.19 - 31.03.19	17.137 ⁷	17.453 ⁷	+318	0.9874	12.364 kWh/m³ ⁷	3.474 kWh
	01.04.19 - 28.08.19	17.453 ⁷	17.621 ⁷	+168	0.9874	12.364 kWh/m³ ⁷	1.847 kWh
Summe	28.08.18 - 28.08.19						8.300 kWh

Zählerstand wurde AI angezeigt
Verbrauch = Differenz Zählerstand x Zustandzzahl x Brennwert
Abrechnungs-ID: 504492000438 Messabstand: DE700332427500000000000000004413
Netzberater: Schwanberg Netzen Netz AG (Kundennummer 3870134300009)
Messstellenhersteller: Tchirwing Holzner Netz AG

Ihre Erdgaskosten:

Zeitraum	Menge	Preis netto	Betrag	
Abrechnungspreis	28.08.19 - 31.03.19	8.453 kWh	4.833 ct/kWh	31.188 €
- Grundpreis	28.08.19 - 31.03.19	236 Tage	96,00 ct/Jahr	56,81 €
- Arbeitspreis	01.04.19 - 28.08.19	1.847 kWh	5,10 ct/kWh	94,20 €
- Grundpreis	01.04.19 - 28.08.19	150 Tage	96,00 ct/Jahr	39,45 €
Grundpreis	28.08.18 - 28.08.19			102,14 €
Ihre Erdgaskosten netto				95,41 €
a. Mwst/weiterverz. (19%)				18,97 €
Ihre Erdgaskosten brutto				97,55 €

Der aktuelle Tarif idealGas mit Abrechnungspreis 0,07 ct/kWh brutto (s. 20 ct/kWh netto) und Grundpreis 114,39 €/Jahr brutto (98,00 €/Jahr netto) bei einem Verbrauch von 11.900 kWh/Jahr (Periodizität: 28.08.2018).

Ihr derzeitiger Tarif idealGas:

Ihr derzeitiger Vertrag läuft noch bis 31. Oktober 2019 und verlängert sich automatisch um 1 Monat. Wenn Sie das nicht möchten, können Sie mit einer Frist von 3 Monaten zum Laufende kündigen, spätestens bis zum 30. September 2019. Wir hoffen, dass Sie zufrieden bei uns sind und davon keinen Gebrauch machen.

Ihr Verbrauchsvergleich:

Ihr Jahresverbrauch in kWh auf 365 Tage umgerechnet:

30.000 kWh	25.000 kWh	20.000 kWh	15.000 kWh
8.613	10.503	11.296	

Jahresverbrauch Vergleichshaushalte in kWh (Quelle: BDEW/VKU)

Haushaltgröße	Hoch	Normal	Niedrig
40 m²	~12.000	~10.000	~8.000
65 m²	~14.000	~12.000	~10.000
85 m²	~16.000	~14.000	~12.000
120 m²	~18.000	~16.000	~14.000

Beachten Sie, dass dieser Vergleich in einigen Fällen nicht ausgeweitet ist, zum Beispiel bei gewöhnlichem Verbrauch.

Ihre persönliche Energiebilanz:

Ihr Energieverbrauch von 8.300 kWh war 21 % niedriger als im Vorjahr (auf 365 Tage umgerechnet).

Informationen, die Ihnen helfen, Ihrem Verbrauch auf die Spur zu kommen, finden Sie auf der letzten Seite.

Im Norden Immobilien

Erdgas_2018-2019



Grundriss



Erdgeschoss

Im Norden Immobilien
102.9 m²



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

