

# Gepflegtes Einfamilienhaus im ruhigen Wohngebiet

23715 Bosau / Hassendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-208-20



Wohnfläche ca.: **138,90 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **2.002 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**359.000 EUR**



## Gepflegtes Einfamilienhaus im ruhigen Wohngebiet

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt-ID                  | H-208-20                                                                                          |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                                                                             |
| Adresse                    | Fahrenfelde 11<br>23715 Bosau / Hassendorf                                                        |
| Gemarkung                  | Hassendorf                                                                                        |
| Flur                       | 003                                                                                               |
| Flurstück                  | 50/24                                                                                             |
| Etagen im Haus             | 1                                                                                                 |
| Wohnfläche ca.             | 138,90 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Nutzfläche ca.             | 61,30 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Gesamtfläche ca.           | 2.002 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Grundstück ca.             | 679 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Zimmer                     | 4                                                                                                 |
| Schlafzimmer               | 3                                                                                                 |
| Badezimmer                 | 2                                                                                                 |
| Küche                      | Einbauküche                                                                                       |
| Heizungsart                | Zentralheizung, Fußbodenheizung                                                                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                               |
| Baujahr                    | 2003                                                                                              |
| Zustand                    | gepflegt                                                                                          |
| Außenstellplätze           | 3                                                                                                 |
| Garagenstellplätze         | 3 Stellplätze                                                                                     |
| Stellplätze                | 3                                                                                                 |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Stellplatz, Tageslichtbad |
| Käuferprovision            | 3,48 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis                                                         |



Kaufpreis

359.000 EUR

---

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 2003 mit Holzständerwerk errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Zustand.

Das Haus mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Wohn- / Schlafräumen bietet einer Familie oder einem Paar ausreichende Möglichkeiten.

In der angrenzenden Doppelgarage stehen ca. 61 m<sup>2</sup> Abstellflächen zur Verfügung.

Das ca. 679 m<sup>2</sup> große Grundstück ist eingewachsen und eingezäunt. Das Gartenhäuschen sorgt für zusätzlichen Stauraum.

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



## Ausstattung

Sie betreten das Einfamilienhaus über einen ca. 11 m<sup>2</sup> großen Flurbereich, von dem aus Sie die über die Treppe das Dachgeschoss erreichen.

Im ca. 74,2 m<sup>2</sup> großem Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit einem Ofen und die Küche mit angegliederter Speisekammer.

Die Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Baujahr ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen mit der Familie oder den Freunden ein.

Ebenfalls im Erdgeschoss ist das im Jahre 2018 modernisierte Duschbad mit Fenster und der Hauswirtschaftsraum mit Zugang in die Doppelgarage.

Im Hauswirtschaftsraum sind neben den Hausanschlüssen und dem Waschmaschinenanschluss auch eine Entkalkungsanlage untergebracht.

Die Gasheizung ist von 2004 und die Brauchwassererwärmung wird von einer Solarthermieanlage im Garten unterstützt.

Das Wohnzimmer, der Flurbereich, die Küche sowie das Badezimmer im Dachgeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung.

Zurück zum Flur die Treppe hinauf kommen Sie in das ca. 64,7 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss.

Drei Zimmer mit ca. 13,5 m<sup>2</sup>, 14,3 m<sup>2</sup> und ca. 21,3 m<sup>2</sup>, sowie ein Vollbad mit ca. 8,6 m<sup>2</sup> warten auf den neuen Eigentümer.

Die Terrasse sowie die Zuwegungen auf das Grundstück sind gepflastert und die komfortable Doppelgarage ist mit zwei elektrischen Toren ausgestattet.

Das Grundstück ist als Garten angelegt und das Gartenhäuschen könnte gut als Stauraum für z.B. die Gartengeräte und das Brennholz genutzt werden.

Lassen Sie die beigefügten Grundrisse und Bilder auf sich wirken und klären Sie gerne weitere Fragen bei einem Besichtigungstermin.



## Lage

Hassendorf in Holstein ist ein Dorf in der Gemeinde Bosau im Kreis Ostholstein mit ca. 500 Einwohnern. Das Haus steht in der Straße Fahrenfelde in einer ruhigen Sackgasse am Feldrand. Die nachbarschaftliche Bebauung ist von Einfamilienhäusern geprägt.

Die Verkehrsanbindung an der L 306 ist in Richtung Plön und Ahrensböck/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 22.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ofen im Wohnzimmer, große Doppelgarage und ein pflegeleichter Garten



## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 22.11.2030                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2003                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Endenergiebedarf           | 58,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                            |
| Energieeffizienzklasse     | B                             |



## Objektfotos



Hausansicht von Oben



Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße





Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Garten



Blick zum Hauseingang



Flurbereich



Flurbereich



Wohnzimmer





Terrasse vor dem Wohnzimmer



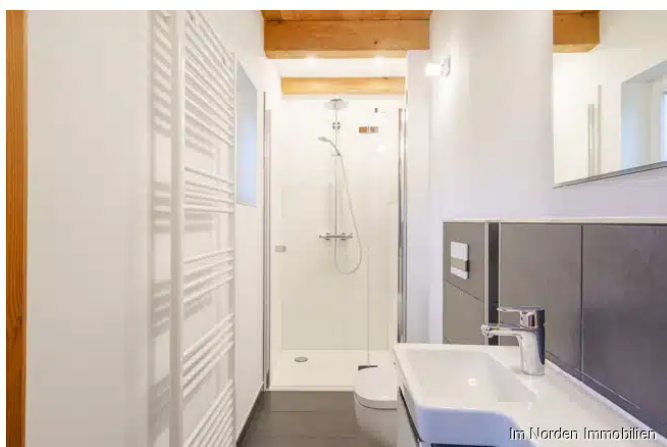
Küche



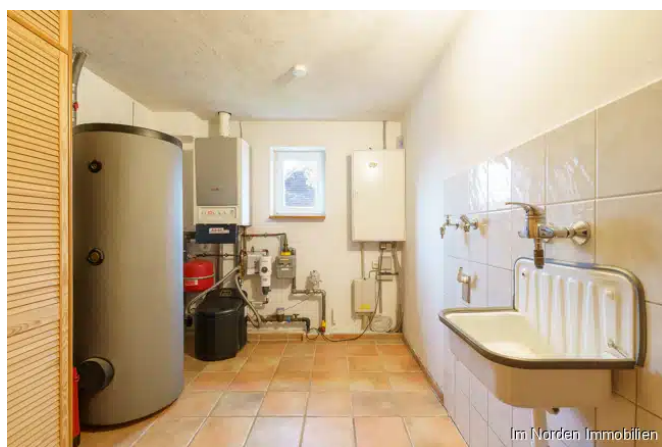
Küche



Einbauküche



Duschbad



Hauswirtschaftsraum





Treppe ins DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG





Zimmer im DG



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG



Doppelgarage am Haus



Blick in die Doppelgarage



Gartenhäuschen





Blick in den Garten



Garten



Hausansicht von Oben

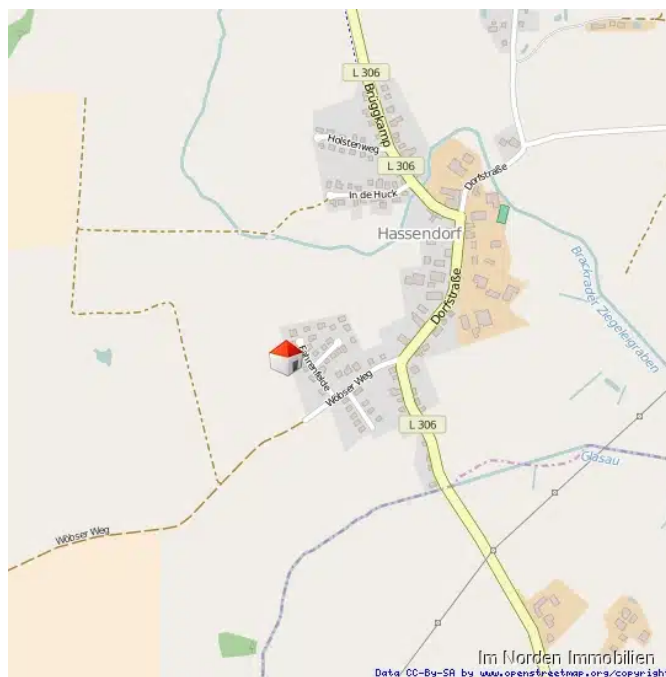


Hausansicht von Oben

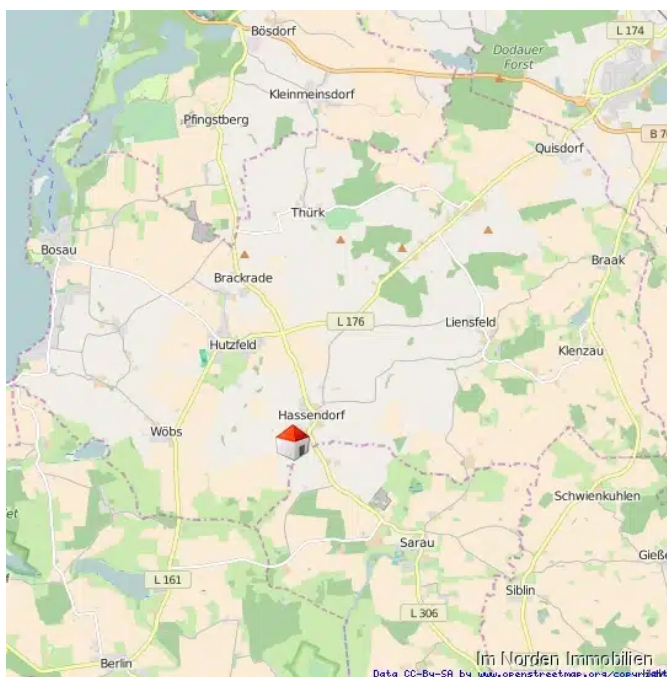




Hausansicht von Oben



Lageplan



Lageplan



H-208-20 Verkauft



## Grundrisse

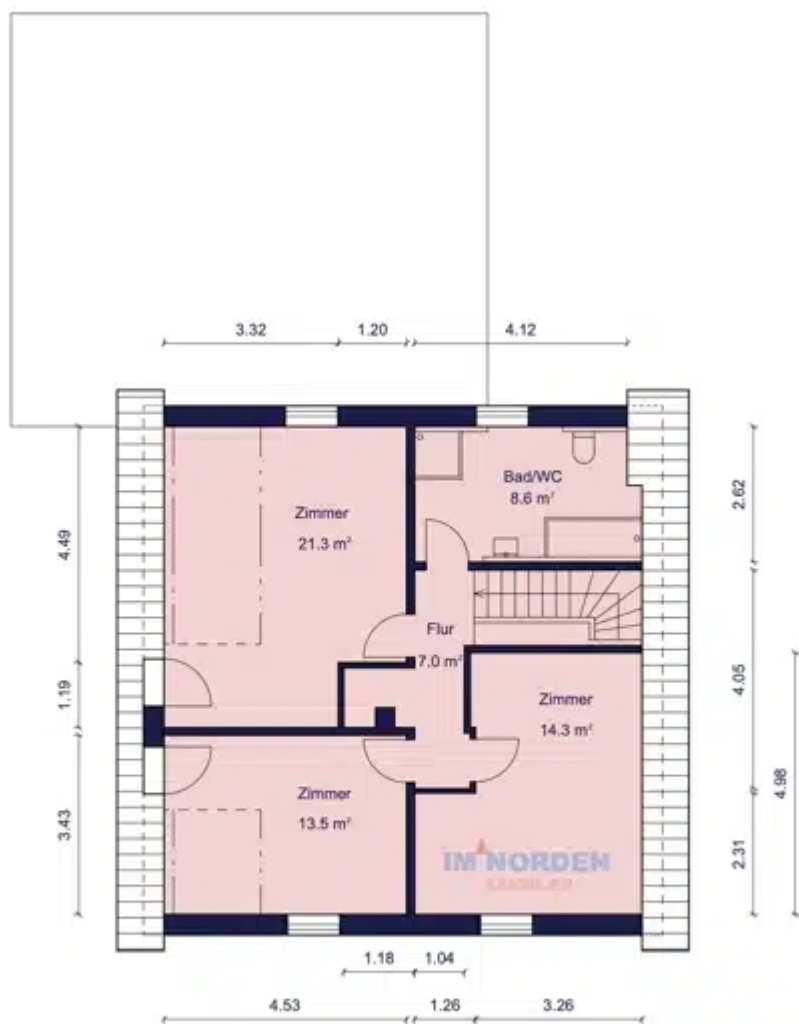


### Erdgeschoss

**74.2 m²**  
Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





### Dachgeschoss

**64.7 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| Name      | Herr Björn Simon                     |
| Firma     | Im Norden Immobilien GmbH            |
| Anschrift | Plöner Straße 56<br>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                       |

