

Einfamilienhaus mit Teilseeblick auf großem Grundstück

23715 Bosau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-225-21



Wohnfläche ca.: **110 m²** – Gesamtfläche ca.: **182 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis: **435.000 EUR**



Einfamilienhaus mit Teilseeblick auf großem Grundstück

Objekt-ID	H-225-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23715 Bosau
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	110 m ²
Nutzfläche ca.	72 m ²
Gesamtfläche ca.	182 m ²
Grundstück ca.	1.086 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Bidet, Dusche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	435.000 EUR



Objektbeschreibung

Das 1990 erbaute Haus besticht durch seine Lage, den Zustand und das große Grundstück.

Vom Dachgeschoss haben Sie einen weiten Teilseeblick auf den Großen Plöner See bis zum Plöner Schloß und selbst im Garten stehend können Sie den See sehen.

Sechs Zimmer, die alle eine gute Größe haben, zwei gut ausgestattete Bäder und großzügige Flurbereiche runden das Raumangebot ab. Es sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar. Eine Familie mit Kindern wäre ideal, aber auch als Ferienimmobilie ist dieses Haus eine gute Wahl.

Eine Garage und der große ebene Garten runden dieses Angebot ab, erleben Sie diese Immobilie bei einer Besichtigung.



Ausstattung

Über eine gepflasterte Auffahrt gelangen Sie zum seitlichen Hauseingang.

Vom ersten Windfangbereich gehen das Gäste WC und der Hauswirtschaftsraum ab.

Im Hauswirtschaftsraum, der eine praktische Größe hat, befindet sich die Heizungsanlage und Möglichkeiten zum Anschluss von Waschmaschine und Trockner. Aus dem Hauswirtschaftsraum gelangen Sie auch in die Garage, was das Be- und Entladen bei schlechtem Wetter erleichtert. In diesem Teil des Gebäudes befindet sich auch separat der Öltank, der die Ölheizung von 1990 speist.

Anschließend betreten Sie den Flurbereich, der alle Zimmer im Erdgeschoss und die Treppe ins Dachgeschoss erschließt.

Zwei Zimmer im Bereich des Hauses nach vorne können z.B. als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Das Bad ist mit Dusche, Wanne, WC, Bidet und Waschbecken komplett ausgestattet.

Die Küche selbst hat ältere Einbaumöbel und ältere Elektrogeräte, die nicht mehr neusten Ansprüchen genügen. Die Größe der Küche bietet ausreichend Raum für einen zusätzlichen Essplatz.

Das schöne Wohnzimmer, mit bodentiefen Fenstern, öffnet sich zur Terrasse und zum hinteren Garten.

Über die Treppe mit Marmorstufen geht es ins Dachgeschoss, welches ca. 1994 nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Da hier keine Baugenehmigung vorliegt, haben wir die neu geschaffene Fläche als "Nutzfläche" deklariert. Wir haben umfangreiches Rechnungsmaterial zum Dachgeschossausbau von den Eigentümern übergeben bekommen, ausschließlich Fachfirmen aus der Umgebung haben hier qualitativ hochwertig gearbeitet.

Im Dachgeschoss befinden sich drei große Zimmer und ein wirklich gelungenes Badezimmer. Auch hier sind viele Nutzungen denkbar, insbesondere im größten Zimmer mit 22 m², von dem Sie den tollen Blick auf den Großen Plöner See haben. Wie wäre es, dort bodentiefe Fenster einzubauen und einen schönen Balkon anzubauen? Wir glauben, das könnte Ihr neuer Lieblingsplatz werden!

Der große Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet alle Möglichkeiten für eine Freizeitgestaltung.

Noch ein Wort zur Heizungsanlage aus dem Baujahr: Da es sich nicht um einen Standardheizkessel handelt, hat der Energieberater in dem Energieausweis darauf hingewiesen, dass eine Austauschpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht besteht.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem guten Pflegezustand, auch wenn alle Bauteile überwiegend



aus dem Baujahr sind. Hier können Sie ohne großen Aufwand einziehen und das Wohnen an diesem schönen Ort genießen.

Lage

Das Anwesen liegt in Bosau, einem Ort am Großen Plöner See zwischen den Kreisstädten Plön und Eutin, mitten in der Holsteinischen Schweiz. Die Straße Löjaer Berg liegt aus Hutzfeld kommend links vor dem Ort Bosau selbst. Es handelt sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße, die keinen Durchgangsverkehr hat.

Die ländliche Lage bietet viele Möglichkeiten für Groß und Klein. Ob wandern, Wassersport, Fahrrad fahren, schwimmen in einem der zahlreichen Seen der Umgebung oder der naheliegenden Ostsee, vieles ist möglich. Wie wäre es mit Segeln auf dem Großen Plöner See?

Aber nicht nur landschaftlich, sondern auch kulturell braucht sich die Holsteinische Schweiz nicht zu verstecken.

Egal ob es sich um das kultverdächtige plattdeutsche Theater „Speeldeel“, die Freilichtbühne in Eutin oder eine der vielen Sehenswürdigkeiten wie das „Plöner Schloss“ oder „Eutiner Schloss“ handelt, es gibt dies und einiges mehr zu entdecken.

Eine hervorragende Infrastruktur rundet das Bild der Kreisstädte ab. Ärzte, Schulen, Shoppingmöglichkeiten und alles, was man für den Alltag braucht, ist vorhanden und leicht durch gute Anbindung zu erreichen. So liegt z.B. ein gut ausgestatteter Lebensmittelmarkt mit dem Auto nur 7 Minuten entfernt in Hutzfeld.

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.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 136.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Seenähe, großes Grundstück, gepflegte Immobilie, viel Platz, Blick auf den Großen Plöner See



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.05.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße

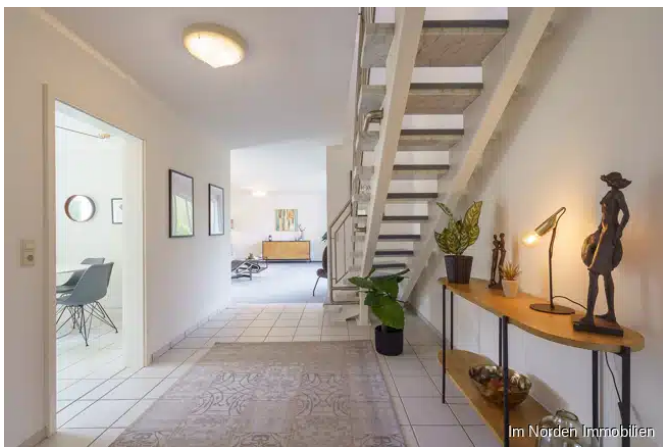


Grundstück von oben



Gartenansicht von oben

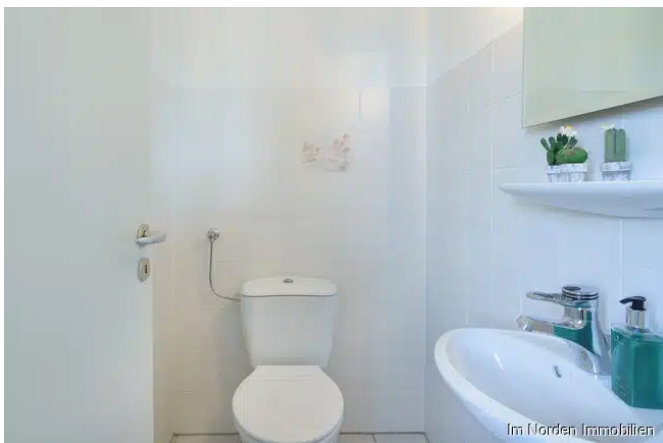




Flur, Blick zum Wohnzimmer



Flur Erdgeschoss, Treppe ins Dachgeschoss



Gäste WC



Bad Erdgeschoss



Zimmer 11,8 m² Erdgeschoss



Zimmer 16,4m² Erdgeschoss





Küche



Wohnzimmer



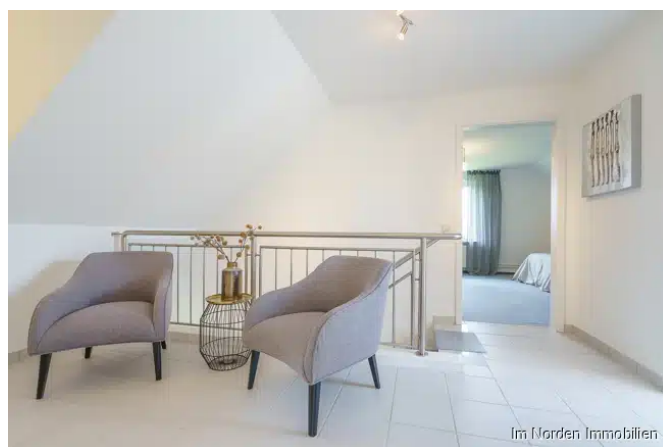
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Hauswirtschaftsraum



Flur Dachgeschoss





Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Zimmer 22m² Dachgeschoss



Zimmer 16,4m² Dachgeschoss



Zimmer 17,4m² Dachgeschoss





Garten hinter dem Haus



Terrasse



Terrasse



Auffahrt/Eingang/Garage



von oben

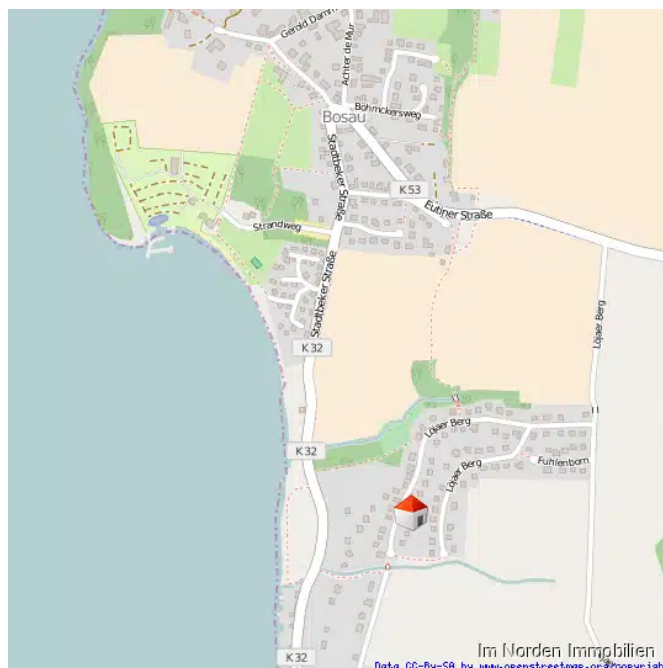


Gebiet Löjaer Berg

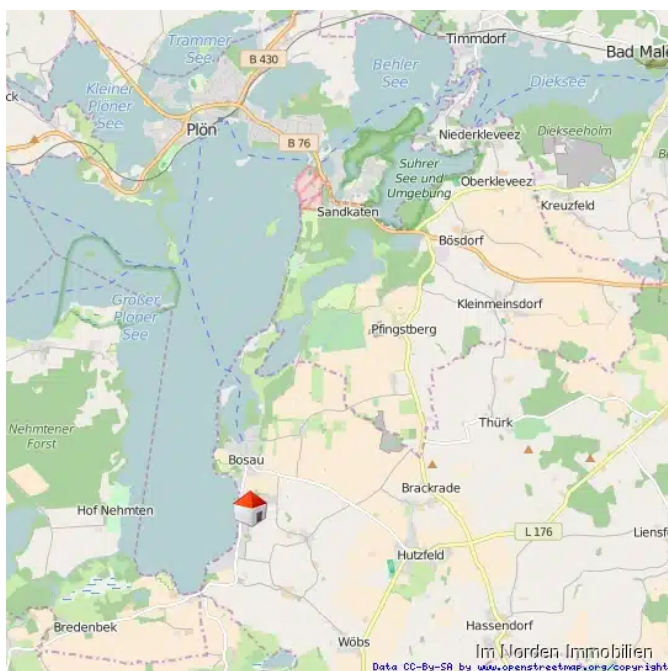




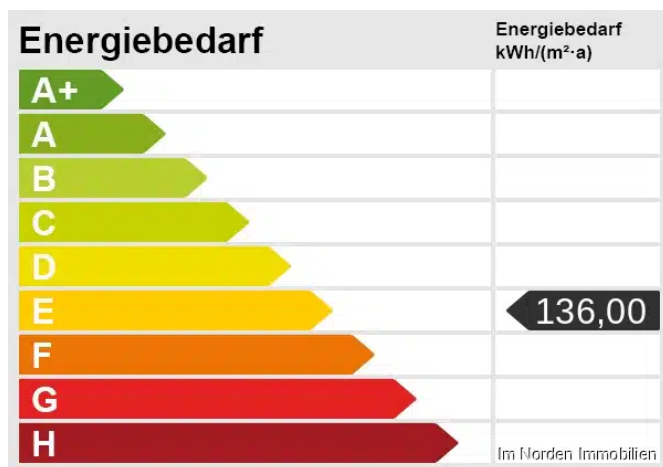
Lage zum Plöner See



Lageplan



Lageplan



Energieskala



Grundrisse



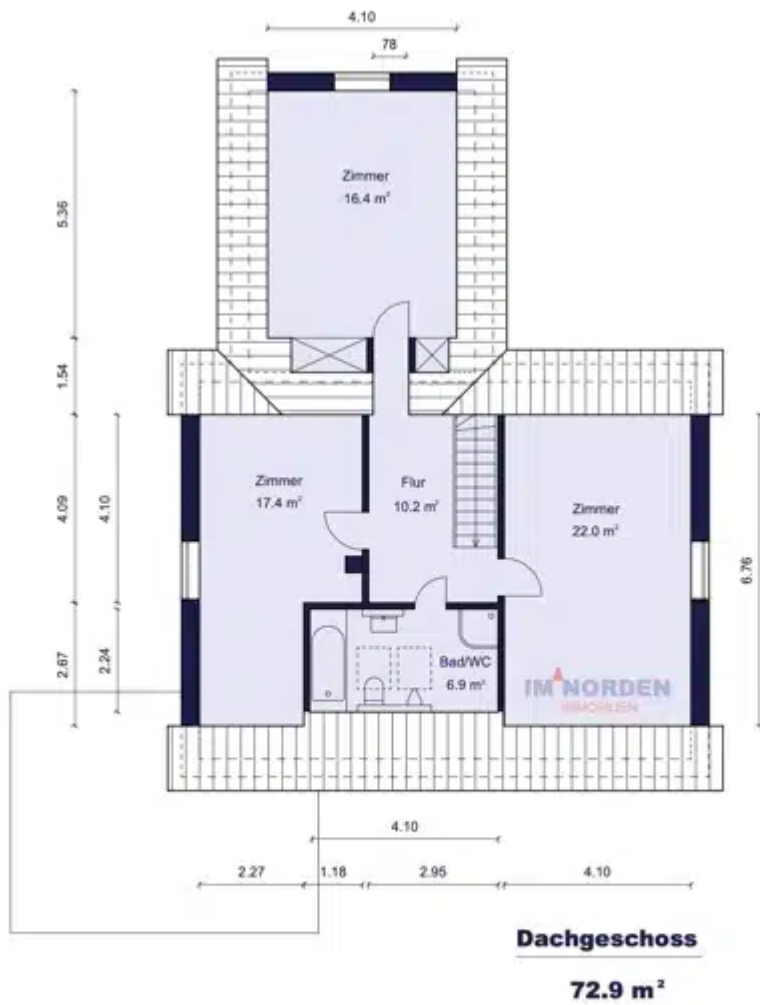
Erdgeschoss

110.2 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029

