

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage in Bosau

23715 Bosau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-371-25



Wohnfläche ca.: **256 m²** – Gesamtfläche ca.: **292 m²** – Zimmer: **8** – Kaufpreis: **498.000 EUR**



Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage in Bosau

Objekt-ID	H-371-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Schaapskoppel 8 23715 Bosau
Gemarkung	Bosau
Flur	002
Flurstück	94/19
Wohnfläche ca.	256 m ²
Nutzfläche ca.	36 m ²
Gesamtfläche ca.	292 m ²
Grundstück ca.	979 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1993
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fahrradraum, Kamin, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse



Käuferprovision

Kaufpreis	498.000 EUR
-----------	-------------

Objektbeschreibung

Das große Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1993 massiv errichtet.

Acht Zimmer, verteilt auf 256 m² lassen vielfältige Nutzungen zu.

Entweder Sie ziehen mit einer großen Familie, gerne auch mehrere Generationen, ein oder Sie vermieten einen Teil des Hauses. Denkbar ist natürlich auch eine Kombination von Wohnen, Homeoffice und Büro unter einem Dach. Die Verkäufer haben das Haus über die Jahre als 3-Parteienhaus genutzt.

Abstellmöglichkeiten bieten Ihnen eine Garage sowie der wohnlich ausgebauten Spitzboden.

Eine Photovoltaikanlage auf Ihrem Dach aus dem Jahre 2013 erzeugt für Sie mit einer Leistung von 7,6 KW grünen Strom.

Das Haus steht in Feldrandlage perfekt nach Süden ausgerichtet auf einem 979 m² großen, sonnigen Grundstück.

Die Nachbarschaft ist geprägt von ebenfalls schönen Einfamilienhäusern auf ansprechenden Grundstücken.

Der große Plöner See ist nur einen Katzensprung entfernt, hier können Sie im Sommer nach Herzenslust baden oder Segeln.

Ein besonderes Angebot in einer tollen Lage, wir freuen uns, Ihnen alles im Rahmen einer Besichtigung zeigen zu können.



Ausstattung

Hinter der schönen Eingangstür liegt ein Windfang, von dem Sie über eine Treppe das Dachgeschoss erreichen können. Dieser Windfang ist durch eine weitere Tür von der Erdgeschosswohnung abgetrennt, so dass bei einer Vermietung der Einliegerwohnung der Mieter separat seine Wohnung erreichen kann, ohne die Bewohner im Erdgeschoss zu stören.

Hinter der beschriebenen Tür liegt ein Flur, von dem man ein gut geschnittenes Zimmer erreicht, ein Gäste WC und den großen Wohn-Essbereich.

Unter der Treppe ins Dachgeschoss befindet sich hinter einer kleinen Tür eine Entkalkungsanlage für die Wasserversorgung des Hauses.

Das wirklich beeindruckend große Wohnzimmer lässt sich in einen Wohnbereich, einen Kaminbereich und einen Essbereich aufteilen, eine Deckenhöhe von 2,50 m unterstützt dies.

Mittig gelangt man über bodentiefe Fenster auf die vorgelagerte, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit dem schönen Blick in den Garten und auf das anschließende Feld.

Vom Essbereich geht es durch einen Rundbogen in die große Küche, die mit einer Einbauküche aus dem Jahre 2006 gut ausgestattet ist.

Von der Küche wiederum kann man direkt in die Garage gehen. Die Garage wird aktuell als Abstellraum genutzt.

An den Wohnbereich anschließend befinden sich noch 2 große Zimmer und ein modernisiertes Dusch- und Wannenbad, erschlossen durch einen Flur. Das Bad wurde vor ca. 15 Jahren seniorengerecht umgestaltet.

Von diesem Flur geht auch der Technikraum ab, in dem die Gasheizung aus dem Jahre 2013 steht sowie die entsprechende Technik für die Photovoltaikanlage.

Über die Treppe hinter der Eingangstür geht es ins Dachgeschoss, in dem sich eine Einliegerwohnung und weiterer Wohnraum befinden.

Die Einliegerwohnung, links vom Flur gelegen, verfügt über 2 Zimmer, eine kleine Küche und ein Duschbad. Durch Giebelfenster und Dachflächenfenster fällt genügend Licht, um die Wohnung hell und freundlich zu belichten.

Auf der rechten Seite des Flurs erschließt sich weiterer Wohnraum, ebenfalls zwei Zimmer, ein Duschbad sowie eine einfache Küchenzeile. Im Unterschied zur Einliegerwohnung hat dieser Wohnraum noch einen



nach Westen ausgerichteten Balkon, von dem Sie den Blick ins Grüne genießen können.

Wem diese Fläche noch nicht reichen sollte, findet im Spitzboden, der beheizt ist, zwei weitere Abstellräume, ein Duschbad und einen Flur mit insgesamt ca. 36 m².

Und wie sind die Außenanlagen gestaltet?

Der Garten ist sehr schön angelegt. Ein Teich, Obstbäume, ein Gewächshaus und schöne Gehölze lassen die Herzen von Gartenliebhabern höher schlagen.

Vor der Garage rundet ein Holzcarport das Platzangebot ab, zusätzlich steht auch noch Abstellraum an der rechten Grundstücksseite zur Verfügung.

Wer viel Platz sucht und braucht und dabei flexible Möglichkeiten haben möchte, sollte nicht zögern, uns schnell anzurufen.

Lage

In einer Sackgasse, ganz nah am Großen Plöner See und der Badeanstalt in Bosau liegt dieses große Wohnhaus.

Bosau liegt mit seinen ca. 700 Einwohnern beschaulich am Großen Plöner See und am Bischofssee. Seit 1987 ist Bosau Luftkurort und bei Wassersportlern durch seinen kleinen Segelhafen sowie schönen Badestrand beliebt. Für Golfer bietet sich die in 2,7 km entfernt liegende 18-Loch-Golfanlage Gut Waldshagen an.

Sehenswert ist die frühgotische Feldsteinkirche „Vicelin-Kirche St. Petri“ in der ganzjährig Klavier- und Orgelkonzerte, stattfinden und Kammerorchester und Vokalensembles auftreten. Erwähnenswert ist die Dunkersche Kate – ein reetgedecktes Holsteiner Bauernhaus im Fachwerkstil, das heute für Trauungen, Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt wird. Hinter der Kate befinden sich ein liebevoll gestalteter Bauergarten sowie ein historisches Backhaus.

Des Weiteren gibt es in der Gemeinde Bosau (Hassendorf) einen Landarzt, ein Hotel und verschiedene Restaurants inkl. eines Strandbistros an der Badestelle.

In Hutzfeld, ca. 4 km von Bosau entfernt, befindet sich die Gemeindeverwaltung, die Grund-, Haupt- und Realschule, Bäckerei, Polizeistation, Post-Shop-Filiale im Edeka Markt und Bankautomaten. Kindergärten befinden sich in Bosau, Hutzfeld und Hassendorf.

Die nächst größeren Orte wie Plön, ca. 10 km und Eutin, ca. 15 km und Malente ca. 13 km bieten diverse Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Fachärzte, Bahnhöfe und Krankenhäuser, sowie alles was man zum täglichen Leben braucht.



Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Sehr großes Haus, Kamin, Photovoltaik, Seenähe, großes Grundstück, Feldrandlage

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.12.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Primärennergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	67,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Objektfotos



Gartenansicht



Ansicht von der Straße



Blick zum Hauseingang



Hauseingang





Flur, Blick zur Haustür



Eingangsbereich



Flur Erdgeschoss, Blick zum Wohnbereich



Zimmer Erdgeschoss 11,2 m²



Gäste WC Erdgeschoss



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick zum Essbereich



Sitzecke vor dem Kamin, Blick zur Terrasse



Blick in den Garten



Garten in Feldrandlage



Gartenteich





Garten, Blick zum Gewächshaus



Abendstimmung im Garten



Garten



Essbereich im Wohnzimmer



Küche, Blick zum Essbereich



Küche





Küche



Schlafzimmer 15,3 m², Erdgeschoss



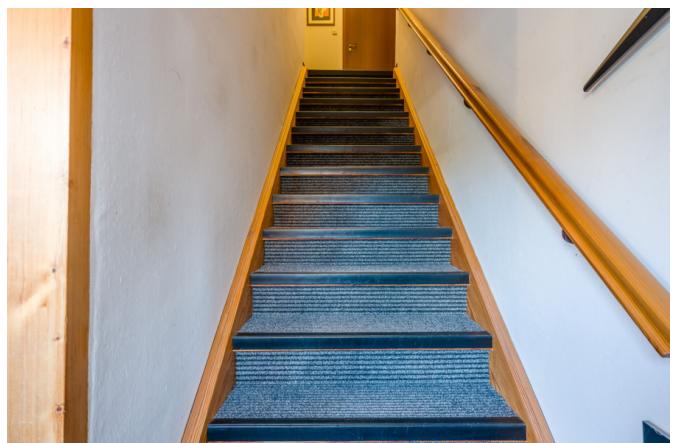
Zimmer 14,4 m², Erdgeschoss



modernisiertes Bad Erdgeschoss

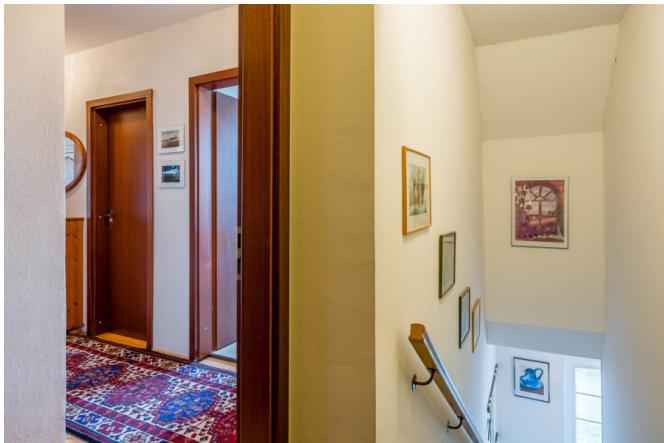


Bad Erdgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss





Flur Dachgeschoss, Blick in die Wohnung mit Balkon



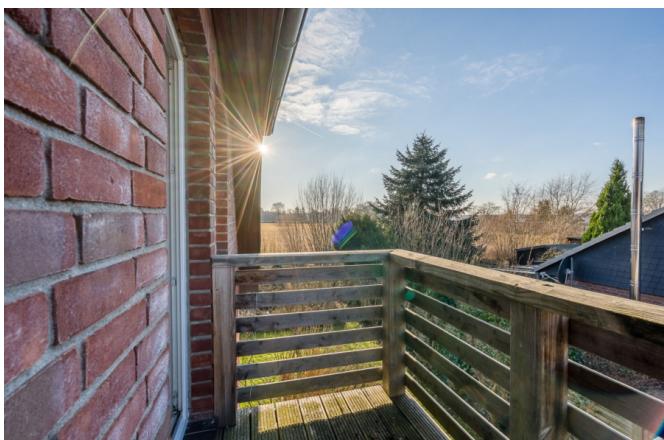
Duschbad 4,3 m²



Zimmer 15,2 m² Dachgeschoß



Wohnbereich 20,6 m² Dachgeschoß



Blick vom Balkon



Pantryküche 6,8 m²





Blick in die andere Wohnung im Dachgeschoss (Ohne Balkon)



Duschbad 4,3 m²



Zimmer 13,5 m²

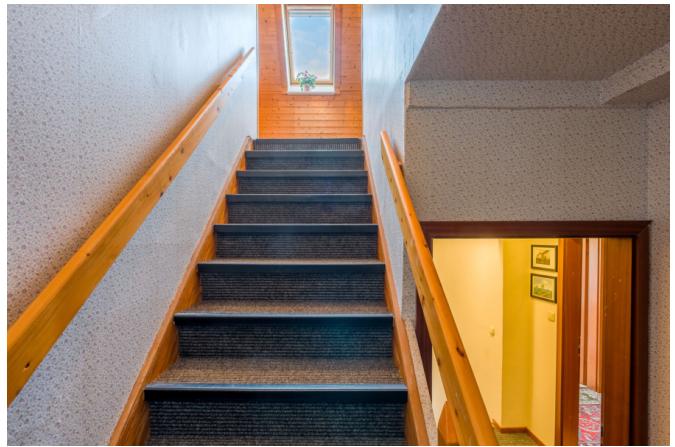


Wohnzimmer 20,7 m²





Pantryküche 4,7 m²



Treppe in den ausgebauten Spitzboden



Flur Spitzboden



Abstellraum 12,8 m²



Duschbad 2,8 m²



Abstellraum 15,5 m²





Abstellraum 15,5 m²



Ansicht von oben aus Richtung des anliegenden Feldes



Blick von oben aus Süden

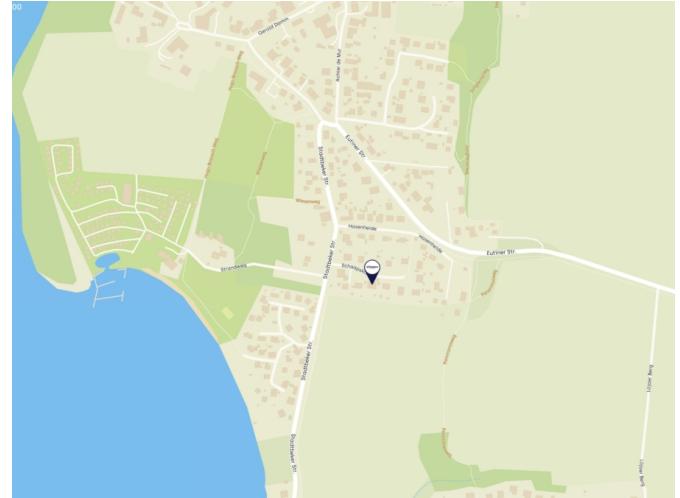


ungefähre Grundstücksgrenze von oben gesehen

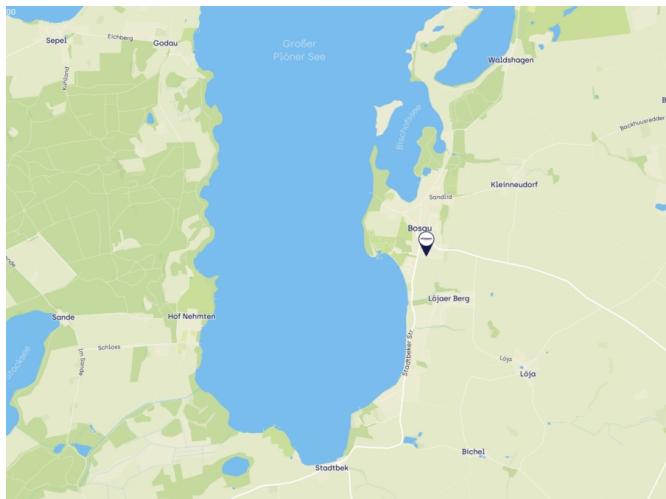




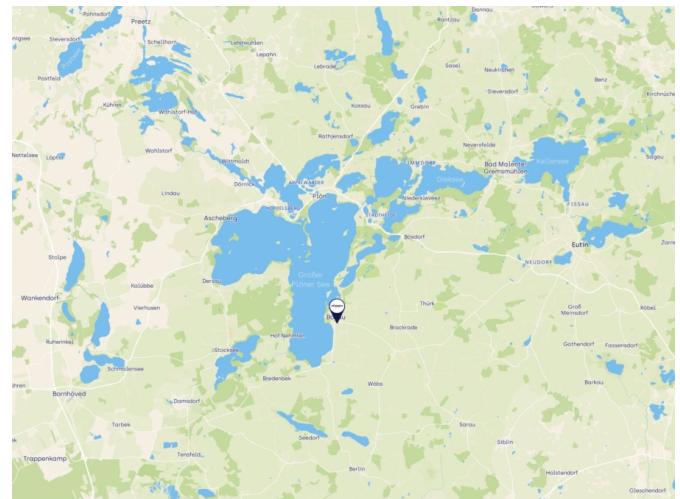
Nähe zum Großen Plöner See



Lageplan

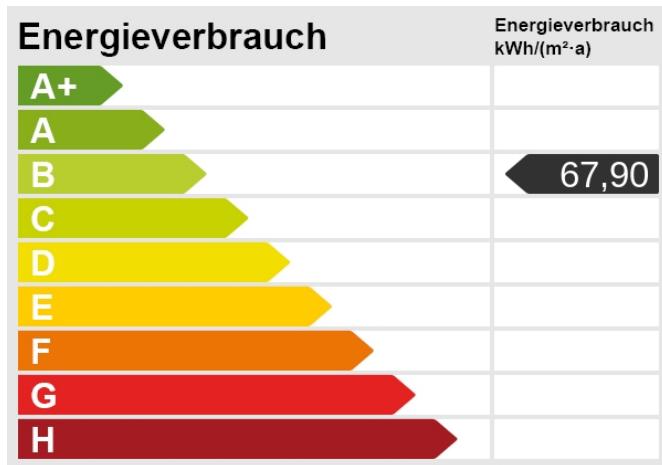


Lageplan



Lageplan





Energieskala

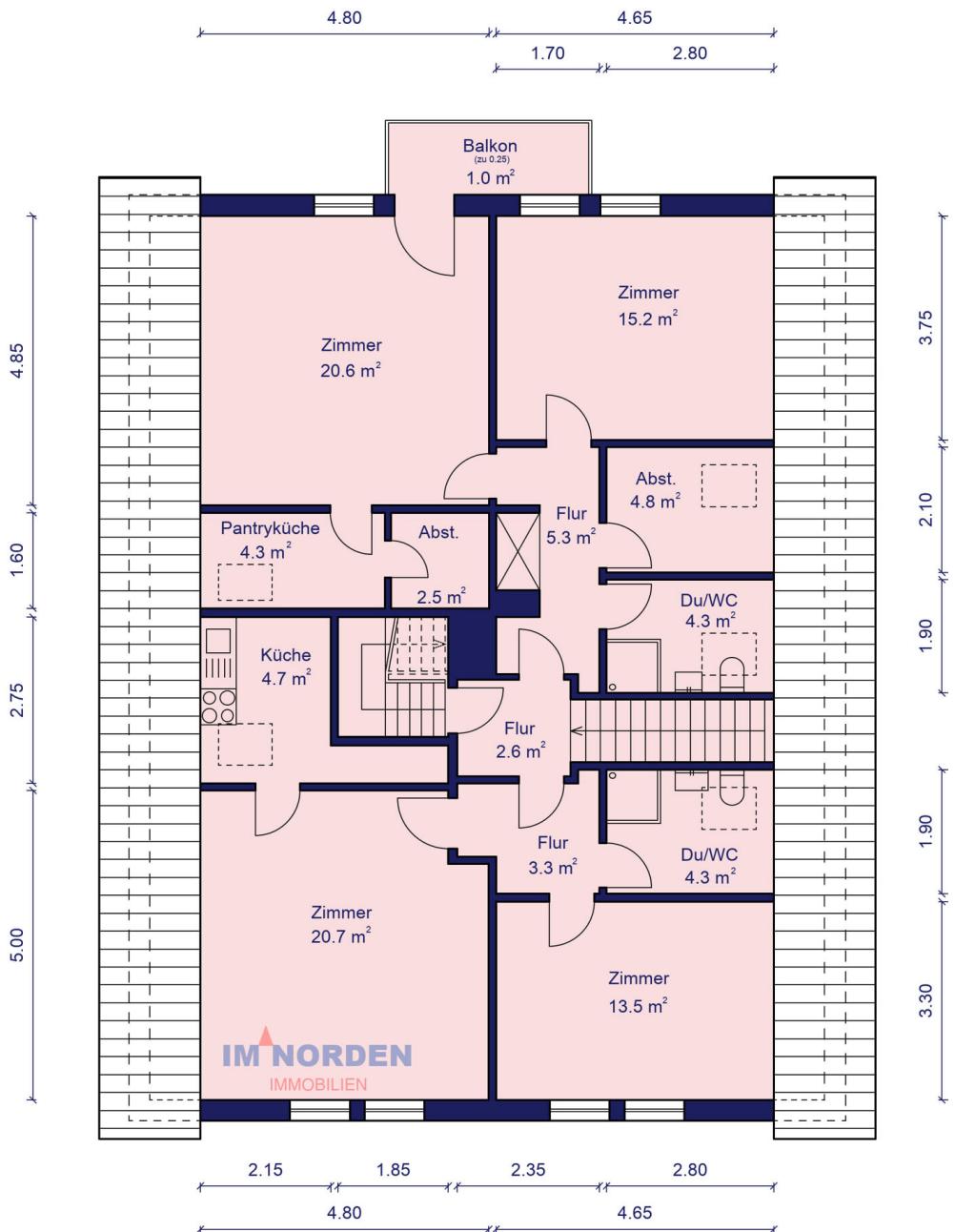


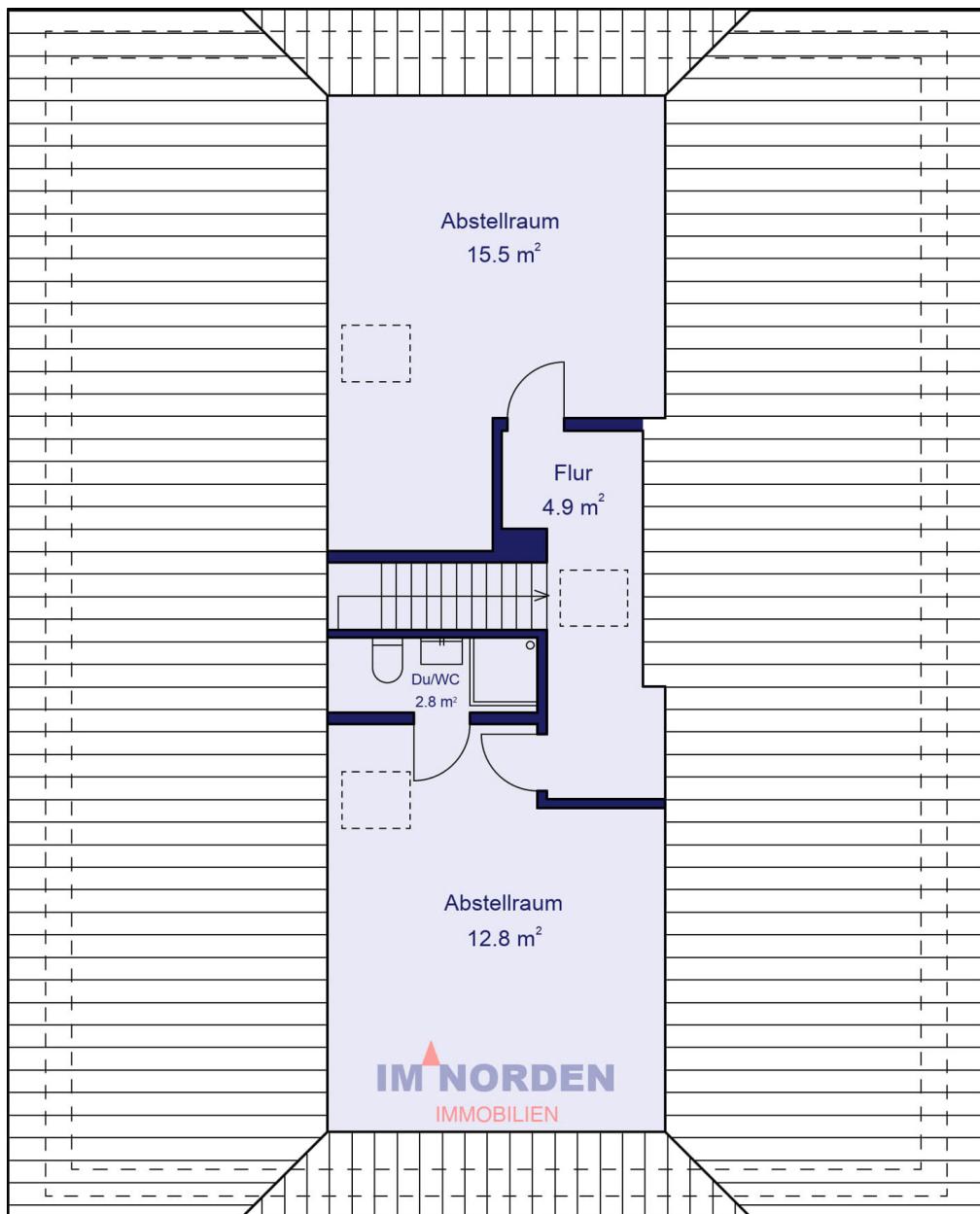
Grundrisse



Erdgeschoss







Spitzboden

36.0 m²

Spitzboden



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	00494521790450
Telefon	00491709050219

