Gepflegtes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Bosau / OT Klenzau

23715 Bosau / Klenzau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-302-23



Wohnfläche ca.: **116,40 m²** – Gesamtfläche ca.: **175,60 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **245.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Bosau / OT Klenzau

Objekt-ID	H-302-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Lindenweg 7 23715 Bosau / Klenzau
Gemarkung	Klenzau
Flur	1
Flurstück	48/3
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	116,40 m²
Nutzfläche ca.	51,20 m²
Gesamtfläche ca.	175,60 m²
Grundstück ca.	742 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	245.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1962 in massiver Bauweise errichtet und 1966 nach den vorliegenden Bauunterlagen erweitert, es sind so 2 Wohneinheiten entstanden.

Das Haus mit ca. 116 m² Wohnfläche, 5 Wohn- / Schlafräumen, 1 Wohnnebenraum, 2 Badezimmern und 2 Küchen bietet einer Familie oder einem Paar großzügige Wohnmöglichkeiten.

Im Vollkeller stehen ca. 51 m² weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, besonders hervorzuheben ist ein separater Eingang mit direktem Zugang in den sonnigen Garten.

Ein Carport mit Abstellraum sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das ca. 742 m² große, sonnige Grundstück bietet viel Platz und ist sehr liebevoll als Garten angelegt.

Die Immobilie wurde von der jetzigen Eigentümerin über all die Jahre gepflegt und instand gehalten. So wurde 2010 ein Großteil der Fenster erneuert, 2016 das Dach neu isoliert und gedeckt sowie das Dachgeschoss komplett modernisiert, 2019 ein neuer Carport nebst Abstellraum errichtet, um Ihnen hier nur einige wesentliche Punkte aufzuzählen.
Dennoch stammen einige Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses aus vergangenen Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, deshalb bieten wir diese Immobilie als renovierungsbedürftiges Objekt mit viel Potenzial an, zudem sind energetische Investitionen unabdingbar.

Das Haus hat eine eigene Klärgrube, die an einen gemeinschaftlichen Klärteich angeschlossen ist.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Ausstattung

Sie betreten das Einfamilienhaus durch den Windfang und gelangen in den Hausflur, von dem aus Sie das Erd- und Kellergeschoss erreichen.

In dem ca. 80,9 m² großen Erdgeschoss befindet sich das ca. 25,5 m² große Wohn- und Esszimmer sowie zwei Zimmer, ca. 16,6 m² und ca. 12,5 m² groß. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen direkten Zugang auf die sonnige, dem Garten zugewandte Terrasse.
Auf dieser Ebene befindet sich auch die geflieste Küche mit Speisekammer, die mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet ist. Von der Küche ausgehend gelangen Sie über einen kleinen Flur durch einen separaten Hauseingang in den hinteren Bereich des Grundstückes mit kleiner Sitzecke und Rasen.
Das Badezimmer auf dieser Ebene ist mit einer Badewanne und zwei Fenstern ausgestattet.

Vom Windfang führt die Treppe hinauf in das ca. 43,5 m² große Dachgeschoss zur zweiten Wohneinheit. Hier befinden sich zwei Zimmer mit ca. 13,8 m² und ca. 10,9 m², ein Wohnnebenraum ca. 8,0 m² groß, eine Küche inkl. Einbauküche sowie ein Duschbad mit ca. 3,2 m².
Das Dachgeschoss wurde 2016 modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und modern, die Warmwasseraufbereitung erfolgt auf dieser Etage energiesparend über Durchlauferhitzer.

Im ca. 51,2 m² großen Kellerbereich ist neben den Hausanschlüssen auch die Ölheizungsanlage aus dem Jahre 1997 untergebracht. Der hintere Bereich des Grundstückes kann direkt vom Keller über den weiteren Eingang betreten werden.

Das großzügige Grundstück ist mit vielen Blumen, einer Rasenfläche und einem kleinen Nutzgarten angelegt und bietet nicht nur für Gartenliebhaber viele gestalterische Möglichkeiten.

Ein Carport nebst Abstellraum aus dem Jahr 2019 ergänzt dieses Angebot.

Lassen Sie die Grundrisse auf sich wirken und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Lage

Klenzau liegt zwischen Eutin und Ahrensbök und gehört zur Gemeinde Bosau.

Der ländlich geprägte Ort mit landwirtschaftlichen Betrieben bietet ca. 125 Einwohnern ein Zuhause. Ein wesentlicher Punkt, der für Klenzau spricht, ist die gute verkehrstechnische Anbindung. Zur Kreisstadt Eutin sind es ca. 6 km, zur Ostsee und damit auch zur Autobahn A1 sind es nur ca. 10 km. Damit ist der Ort auch ideal für Pendler geeignet.

Schulische Einrichtungen, Kindergärten und Sportvereine finden sich in der Kreisstadt Eutin oder in Ahrensbök.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 338.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Carport mit Abstellraum und ein sonniger Garten

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	338,40 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Objektfotos



Blick auf das Haus



Hausansicht vom Lindenweg



Zufahrt auf das Grundstück



Blick auf den Hauseingang

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Badezimmer



Küche



Blick von der Küche zum hinteren Ausgang



Essbereich im Wohnzimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer



Wohnzimmer



Zimmer mit Zugang zur Terrasse



Zimmer



Treppe ins Dachgeschosss



Zimmer ca. 13,8 m² im Dachgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Zimmer ca. 10,9 m² im Dachgeschos



Wohnnebenraum ca. 8 m² im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Heizungsanlage im Kellergeschoss



Außentür vom Kellergeschoss in den Garten



Terrasse im Garten



Hausansicht vom Garten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

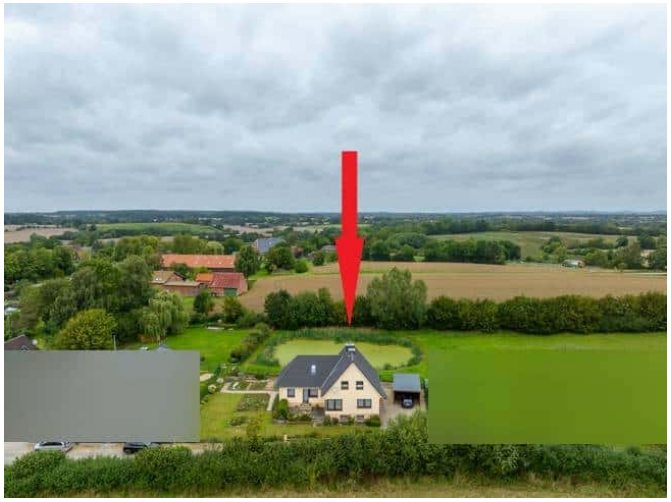
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Blick von oben



Blick von oben



Blick in die Ferne

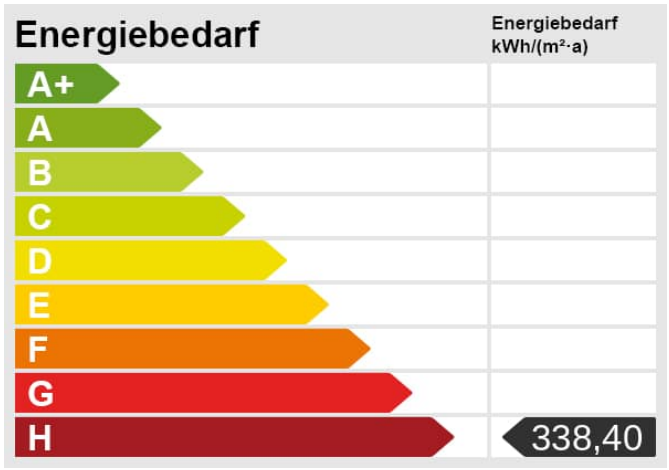


Blick in die Ferne

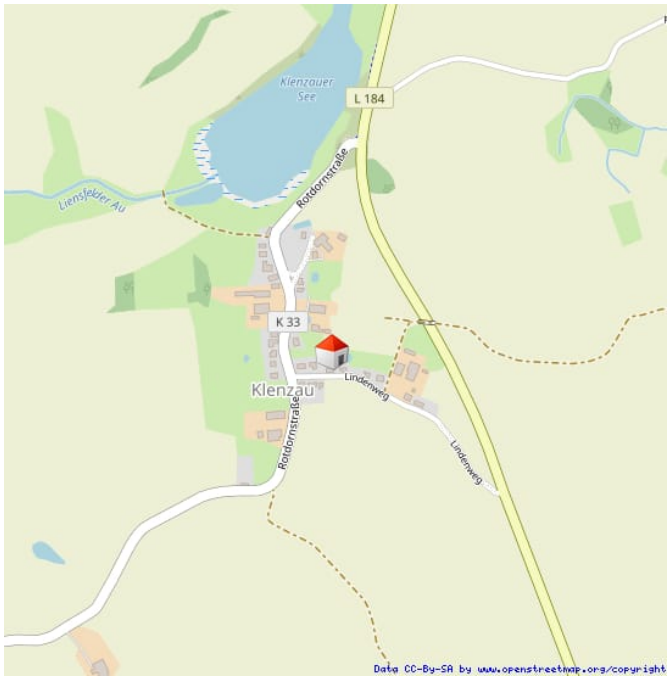
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

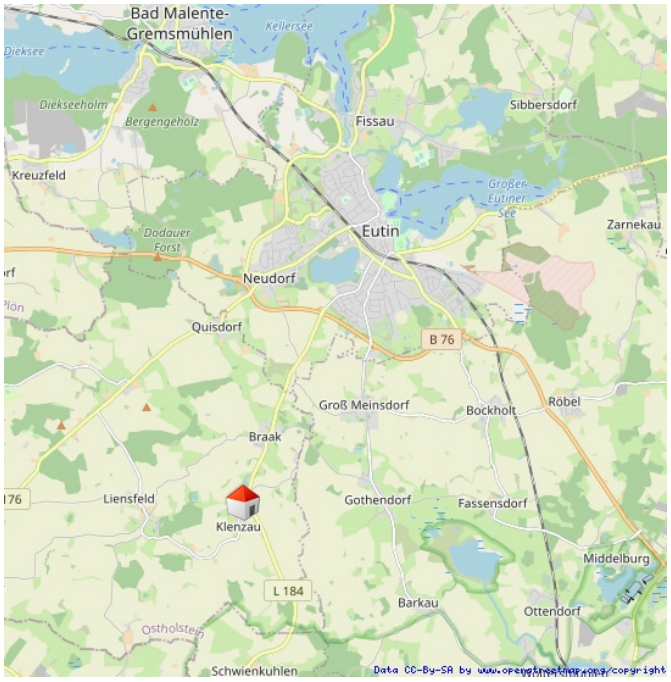
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Energieskala



Lageplan



Lageplan

https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-einfamilienhaus-in-bosau-klenzau-kaufen-h-302-23/

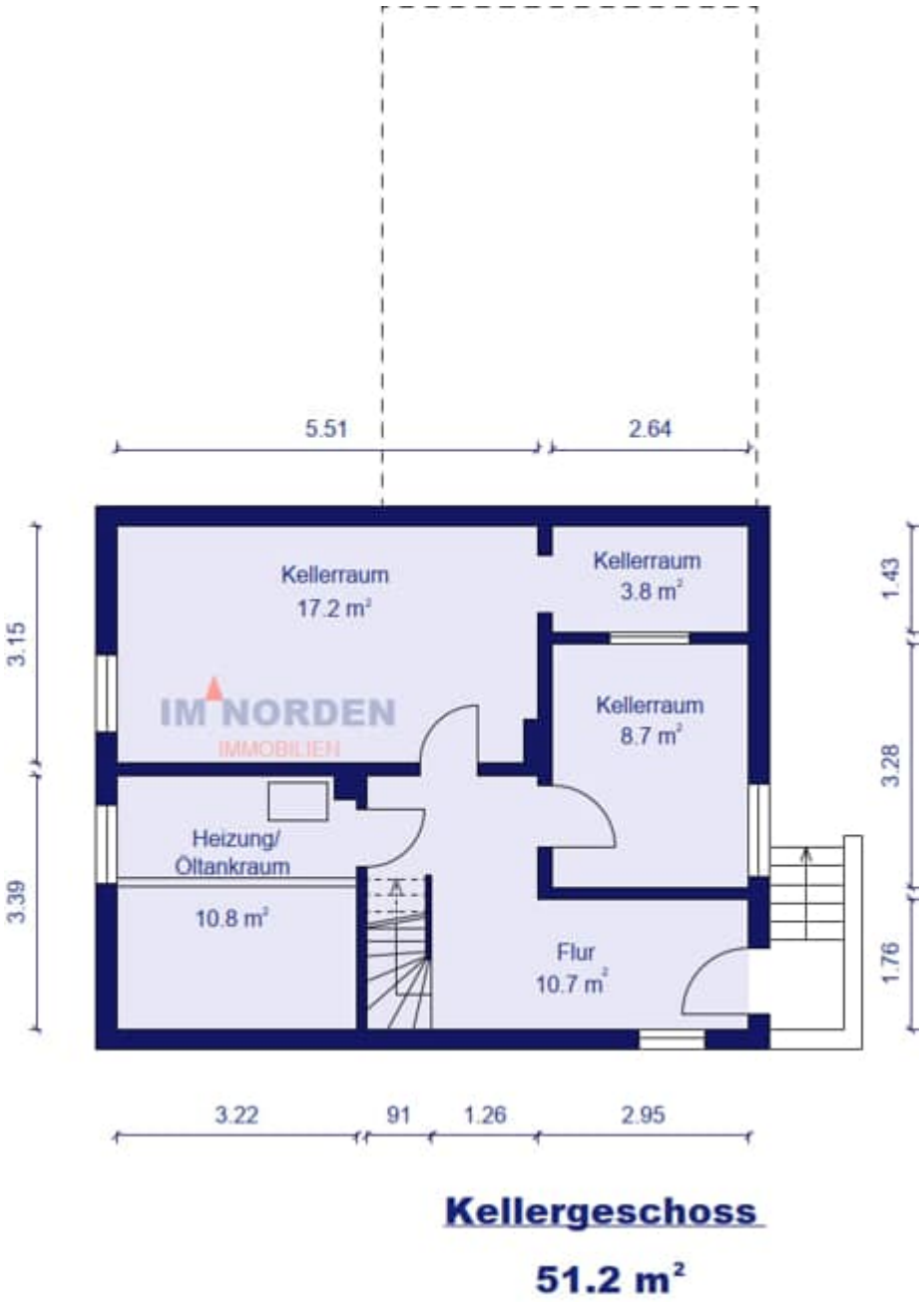
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

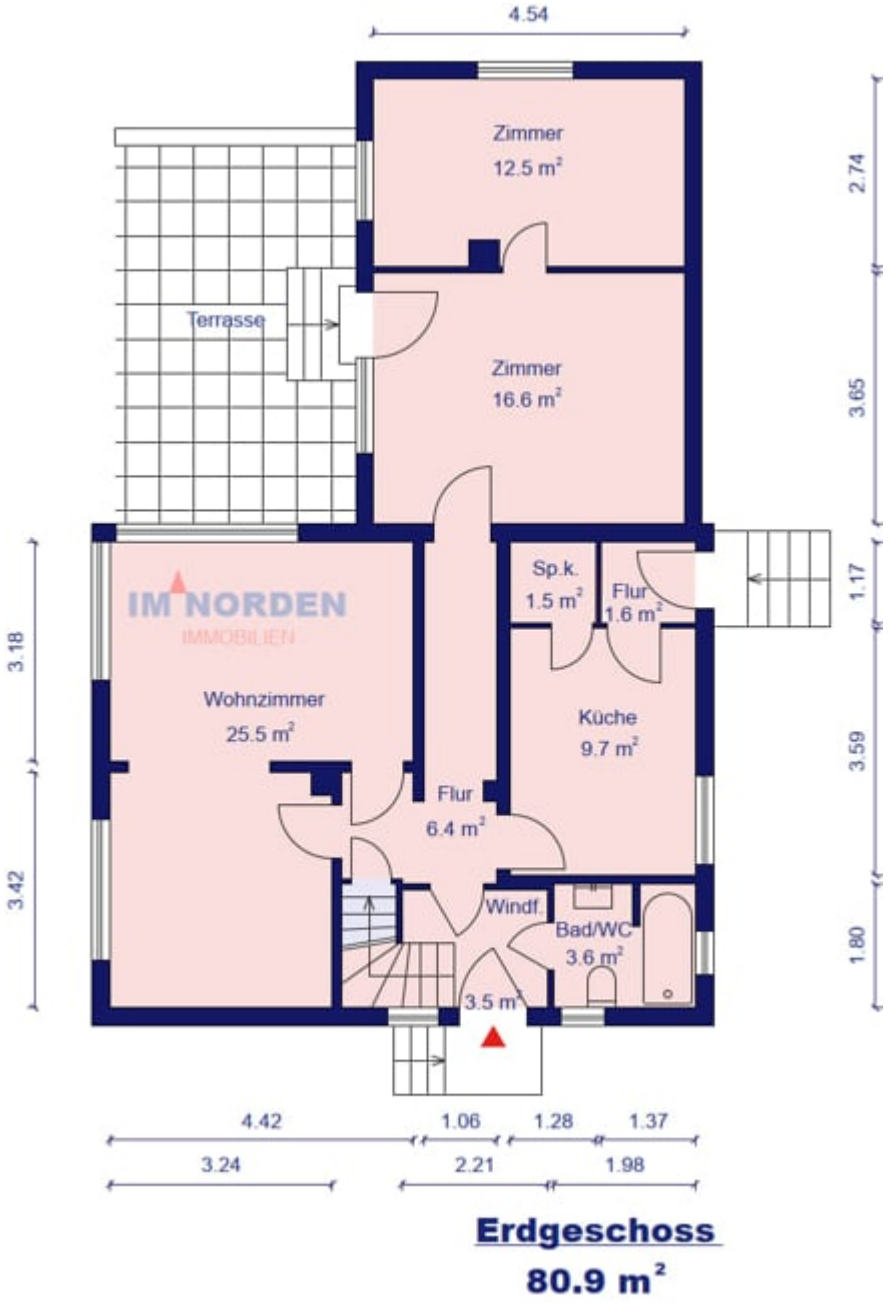
IM NORDEN
IMMOBILIEN

Grundrisse



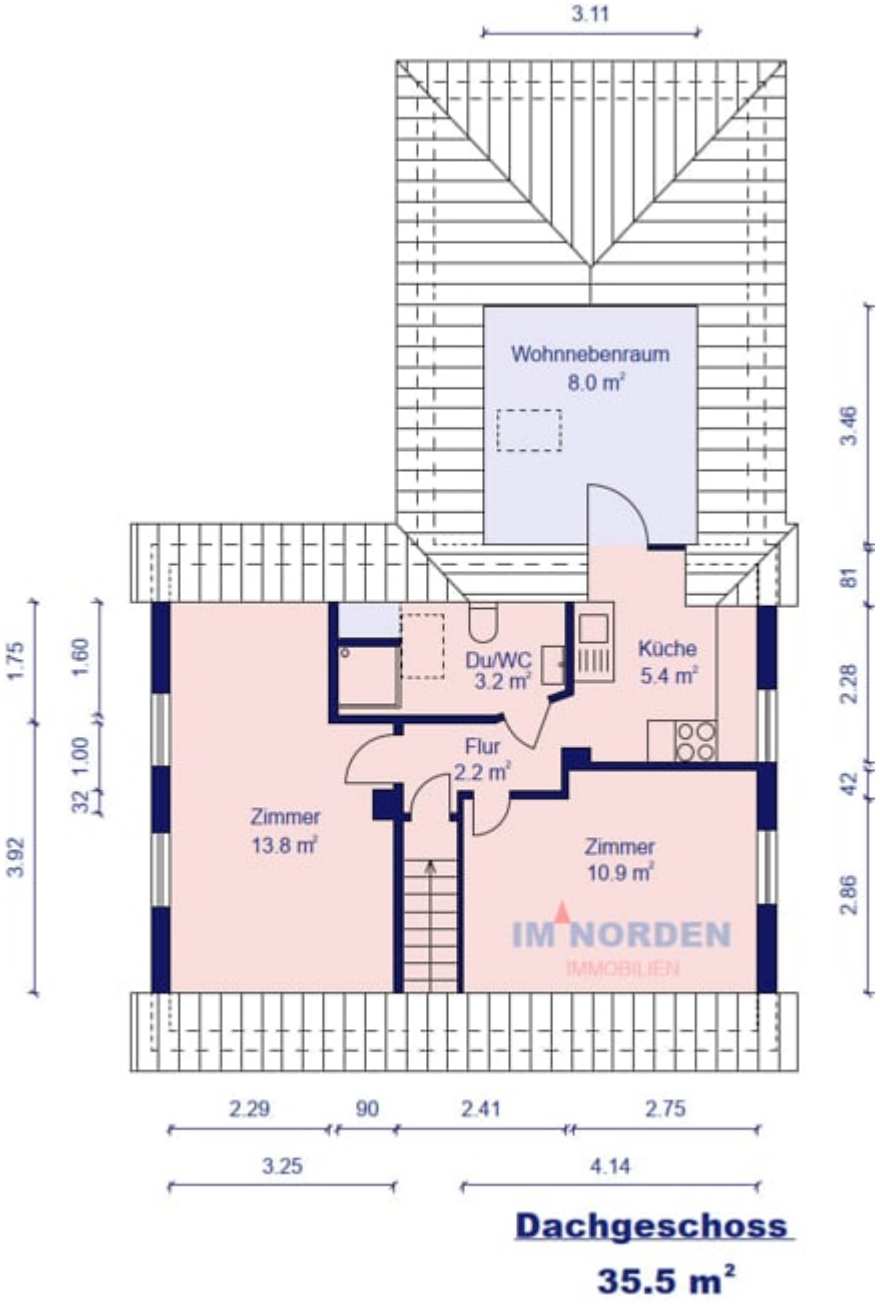
Grundriss Kellergeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Grundriss Erdgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



Grundriss Dachgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

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

Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045–0
Fax: +49 (0)4521 / 79045–29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: http://www.im-norden-immobilien.de

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck