

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



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 m ²
Nutzfläche ca.	51,20 m ²
Gesamtfläche ca.	175,60 m ²
Grundstück ca.	742 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	245.000 EUR



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.



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.



Lage

Klenzau liegt zwischen Eutin und Ahrensböök 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 Ahrensböök.

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/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Blick auf das Haus



Hausansicht vom Lindenweg

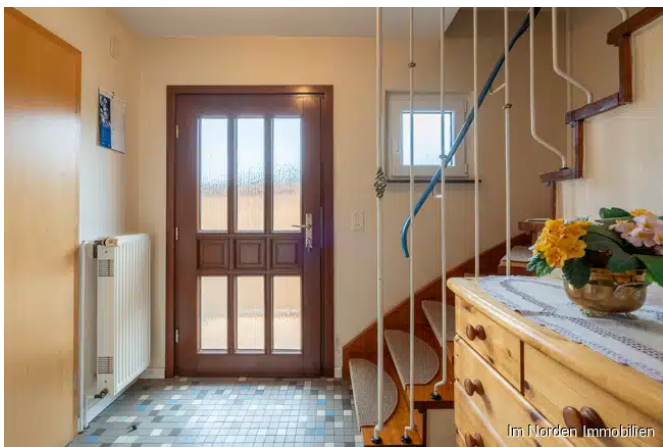


Zufahrt auf das Grundstück



Blick auf den Hauseingang





Eingangsbereich



Eingangsbereich



Badezimmer



Küche



Blick von der Küche zum hinteren Ausgang



Essbereich im Wohnzimmer





Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer



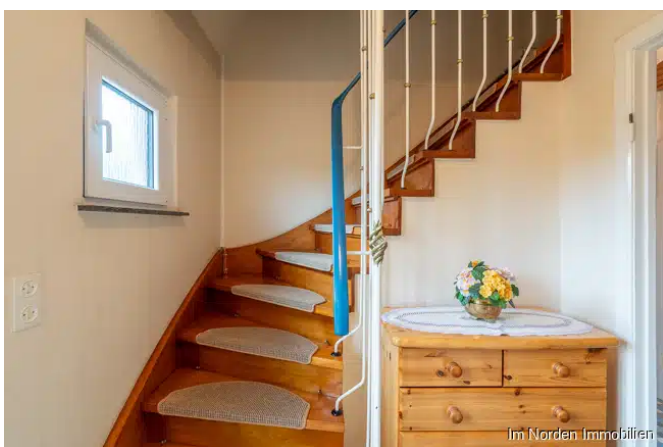
Wohnzimmer



Zimmer mit Zugang zur Terrasse



Zimmer

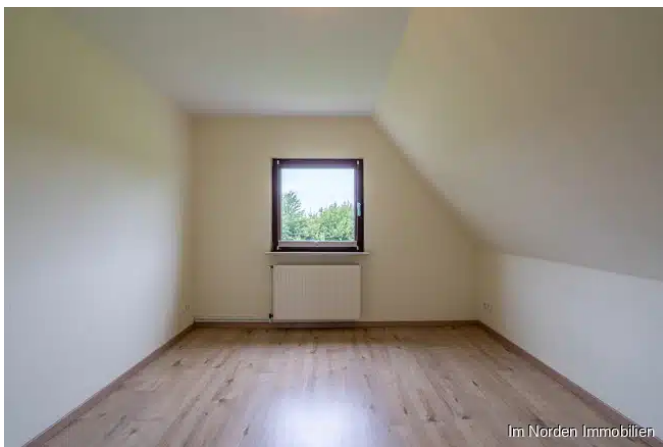


Treppe ins Dachgeschoss



Zimmer ca. 13,8 m² im Dachgeschoss





Zimmer ca. 10,9 m² im Dachgeschoss



Wohnnebenraum ca. 8 m² im Dachgeschoss



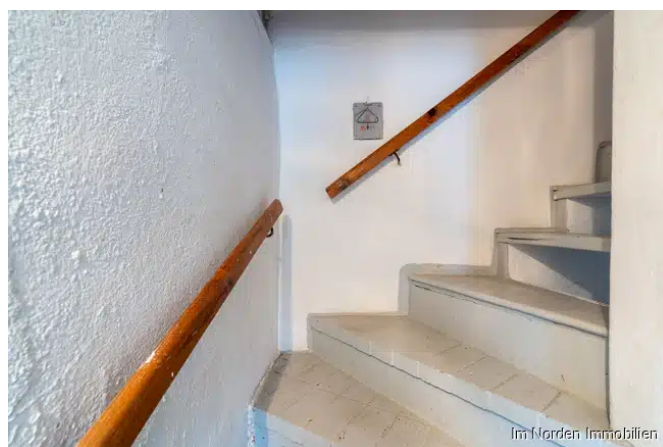
Küche im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss





Heizungsanlage im Kellergeschoss



Außentür vom Kellergeschoss in den Garten



Terrasse im Garten



Hausansicht vom Garten

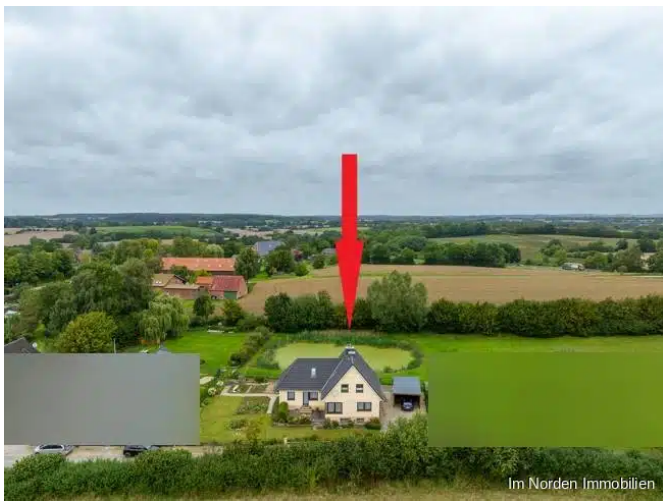




Blick von oben



Blick von oben

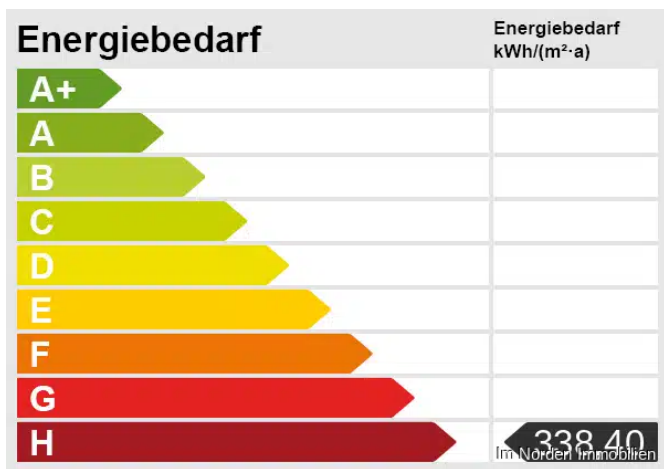


Blick in die Ferne



Blick in die Ferne

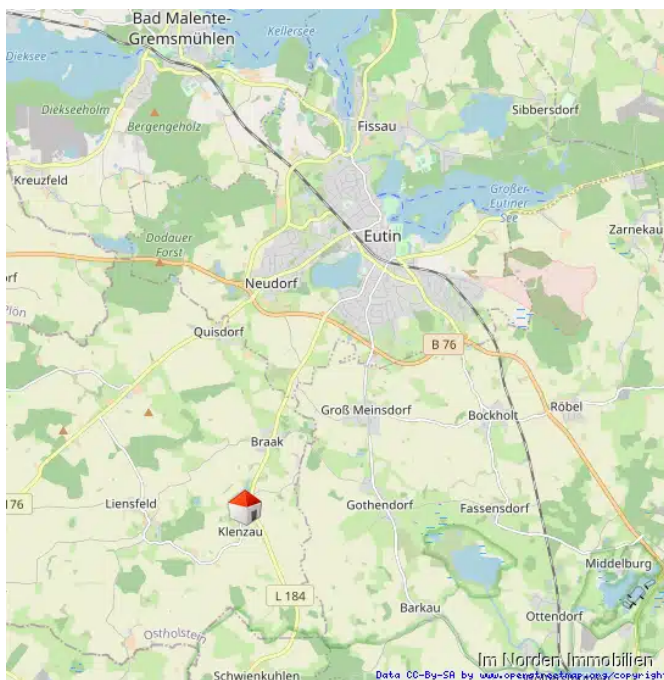




Energieskala



Lageplan



Lageplan

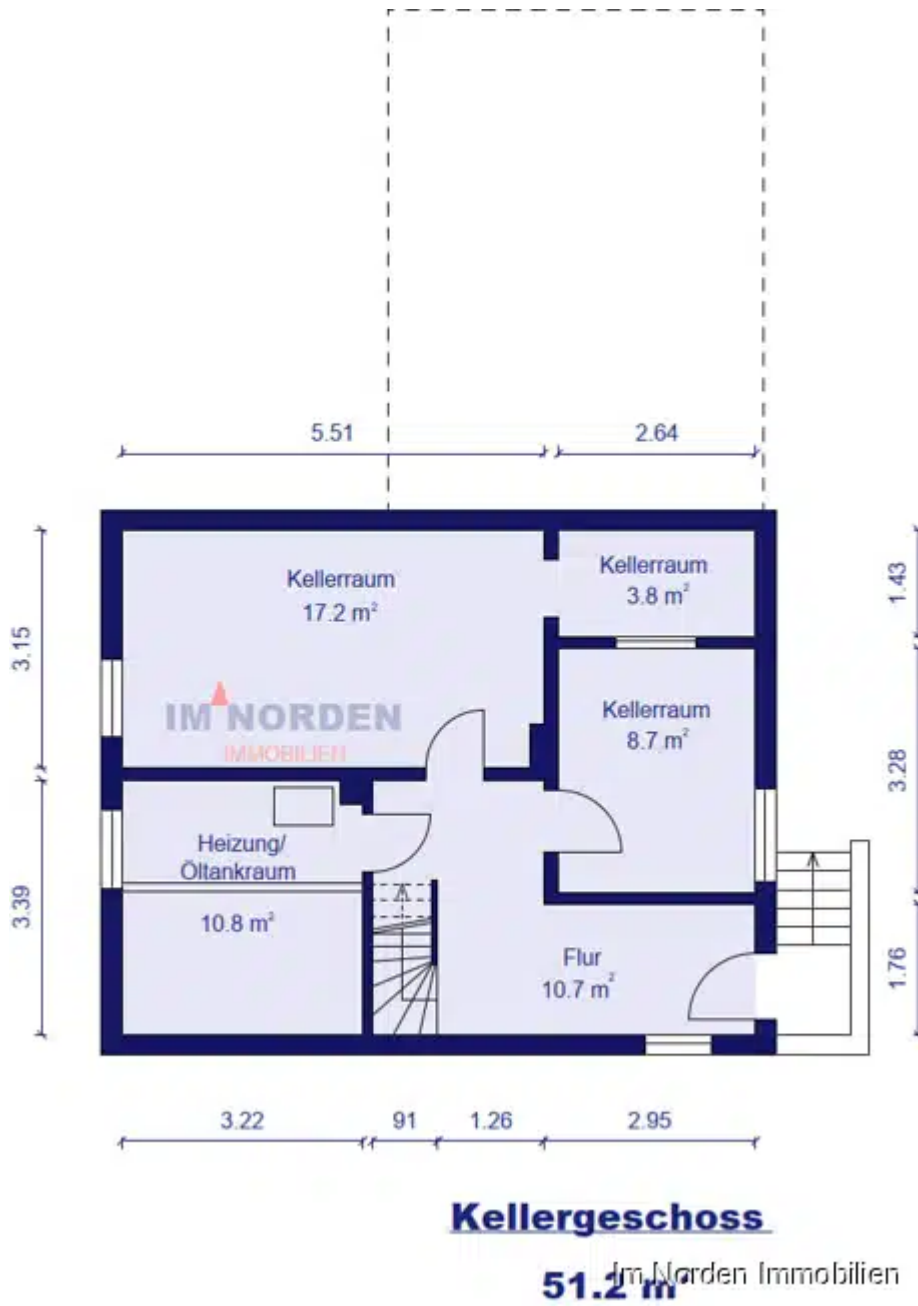


Im Norden Immobilien

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

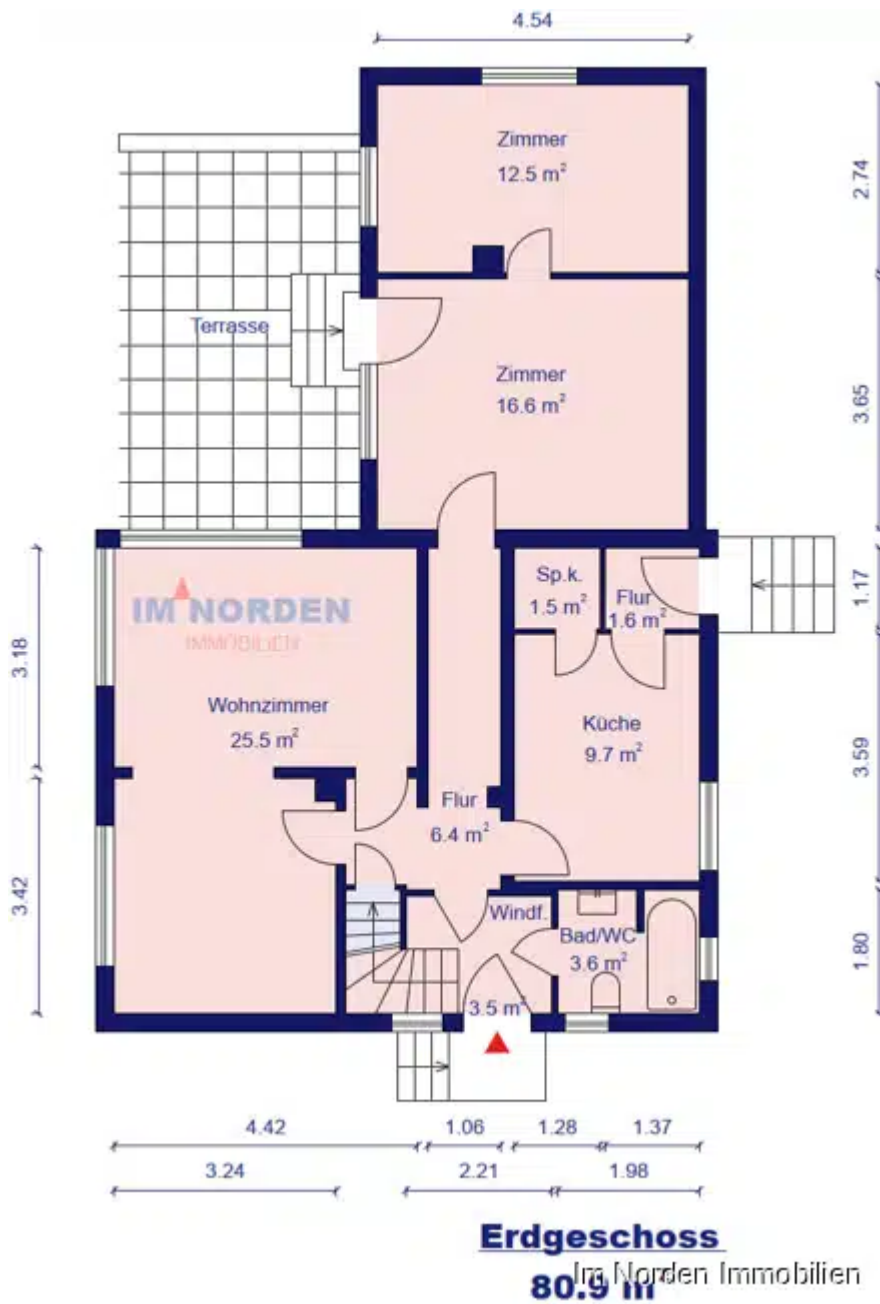


Grundrisse



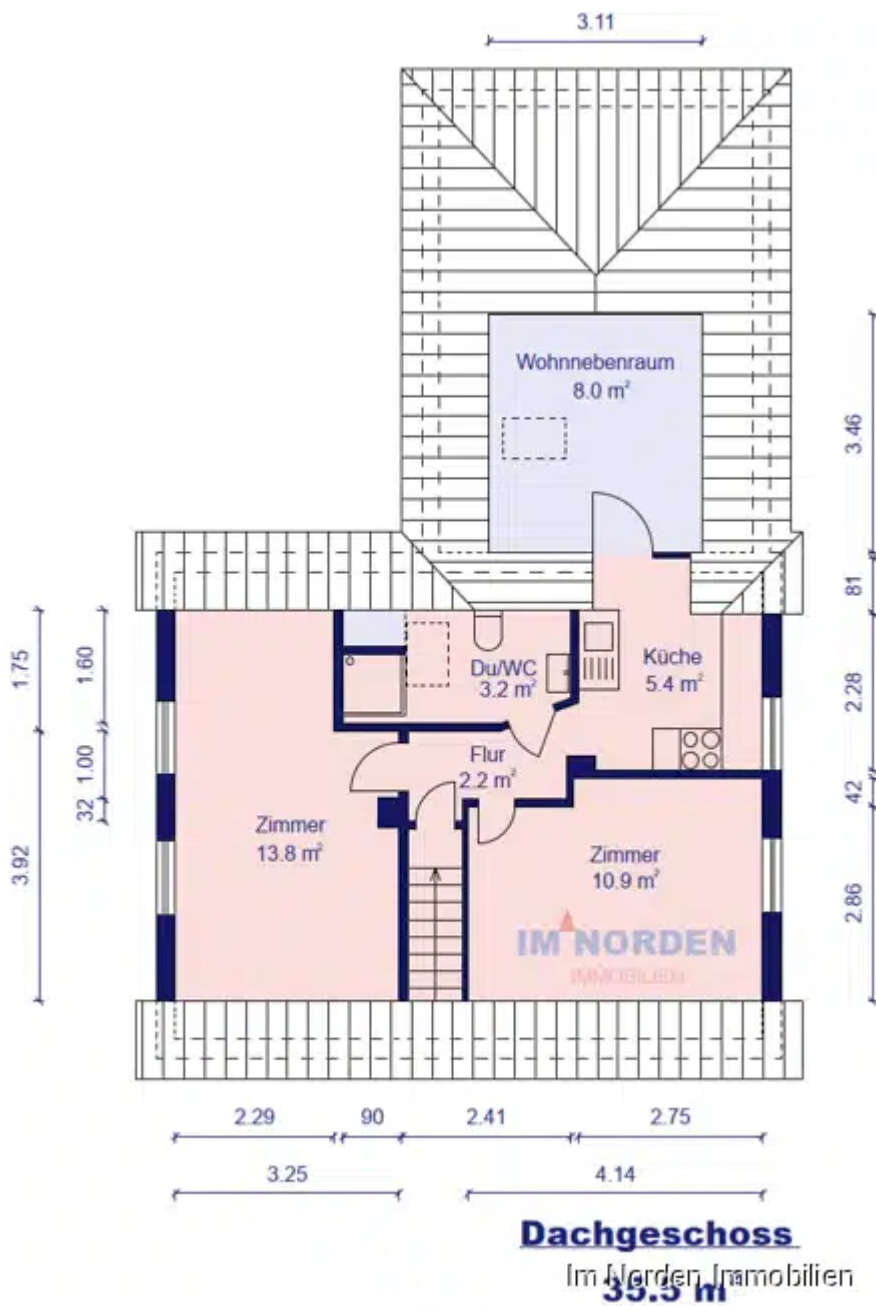
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



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

