

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Strandnähe im Ostseebad Kellenhusen

23746 Kellenhusen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-382-26



Wohnfläche ca.: **148,10 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **148,10 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**698.000 EUR**



## Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Strandnähe im Ostseebad Kellenhusen

Objekt-ID	H-382-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dahmer Weg 27 23746 Kellenhusen
Gemarkung	Kellenhusen
Flur	2
Flurstück	27/6
Wohnfläche ca.	148,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	148,10 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.216 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2005
Zustand	gepflegt
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Glasfaseranschluss, Kamin, Offene Küche, Sauna, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	698.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2005 von der renommierten Firma Haacke als Fertighaus in Holztafelbauweise errichtet.

Auf einem wunderschönen Grundstück in Feldrandlage befindet sich diese gepflegte Immobilie, die für eine Familie oder ein Paar mit großzügigem Platzbedarf optimal geeignet ist.

Über eine kleine Stichstraße, die Ihnen gemeinsam mit drei weiteren Eigentümern gehört, erreichen Sie das Haus und können Ihr Fahrzeug bequem im Carport oder davor auf dem gepflasterten Freiplatz parken.

Entspannung pur bietet das gärtnerisch angelegte Grundstück mit wunderbarem Baumbestand. Hier können Sie sich erholen und ausspannen, während Ihre Kinder dort spielen und sich vergnügen. Und wer Lust auf Meer und Strand hat, ist nach nur ca. 750 m Fußweg am Ziel seiner Träume.

Tauchen Sie ein in diese besondere Immobilie und lassen Sie sich alles im Rahmen einer Besichtigung zeigen.



## Ausstattung

Über einen gepflasterten Weg erreichen Sie das Haus und befinden sich zunächst in einer großzügigen Diele.

Gleich rechts befindet sich ein Gäste-WC, das Zimmer dahinter ist das erste Schlafzimmer im Haus mit einer guten Größe. Natürlich wäre an dieser Stelle auch ein Homeoffice vorstellbar oder ein Gästezimmer.

Links von der Diele geht ein weiteres Zimmer ab, in dem sich eine Sauna und eine Dusche befinden – ideal, um sich an kalten Tagen nach einem Strandspaziergang aufzuwärmen oder die wohltuende Kraft einer Sauna ganzjährig zu genießen.

Aus der Diele gelangen Sie auch über eine schöne Holztreppe ins Dachgeschoss. Zum Dachgeschoss später mehr ...

Aus der Diele betreten Sie den hellen, sehr gut belichteten Wohn- und Essbereich. Was fällt zuerst auf?

Über dem Essbereich befindet sich ein Luftraum bis ins Dachgeschoss. Von einer Galerie im Dachgeschoss können Sie auf diesen Bereich schauen. Das Raumgefühl ist an dieser Stelle ein ganz besonderes!

Von diesem Essbereich gelangen Sie auf die teilüberdachte Terrasse mit elektrischer Markise in den schönen Garten.

Eine offene Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Baujahr, schließt sich sehr praktisch auf der einen Seite an den Essbereich an.

Aus der Küche gelangen Sie über eine Tür in den Hauswirtschaftsraum. Hier ist die Gasheizung untergebracht, ebenso die Technik der Solarthermie vom Dach sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Co. Durch eine Außentür können Sie den Garten direkt aus diesem Raum erreichen.

Auf der anderen Seite des Essbereichs erstreckt sich der großzügige Wohnbereich, der zum Seelebaumeln-Lassen und Erholen einlädt. Unterstützt wird dies durch einen schönen Kaminofen und einen Erker, durch den Sie in den Garten und die Landschaft schauen können.

Über die schon erwähnte Holztreppe erreichen Sie eine großzügige Galerie im Dachgeschoss, über die alle Räume erschlossen sind. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer, ein großes Bad mit Wanne und Dusche sowie ein kleiner Abstellraum bieten ein tolles Raumangebot auf dieser Ebene. Aufgrund der Größe der Galerie ist auch die Einrichtung eines Homeoffice-Arbeitsplatzes vor den Fenstern gut vorstellbar.



Statisch ist es möglich, den Luftraum über dem Essbereich zu schließen, um noch mehr Platz im Dachgeschoss zu erhalten – vielleicht sogar für ein weiteres Zimmer.

Über eine Raumspartreppe gelangen Sie in den wohnlich ausgebauten Spitzboden, der gut belichtet und beheizt ist. Hier können Sie einen weiteren Schlafplatz einrichten, können dies als Abstellfläche nutzen oder haben einen Raum als Rückzugsort. Diese Fläche ist nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Die technische Ausstattung des Hauses ist umfangreich. Unter anderem sind vor den Fenstern im Erdgeschoss überwiegend elektrische Rollläden vorhanden. Wer Glasfaser benötigt, kann sich diese aus der Privatstraße holen, denn dort liegt sie bereits in der Nähe des Hauses.

Ein weiteres Highlight des Angebots ist der große, sehr schön angelegte Zier- und Obstgarten. Umgeben von Naturhecken und einem Zaun wurden verschiedene Zonen geschaffen. Erwähnenswert sind vor allen Dingen die Obstbäume auf dem Grundstück. Auch die Feldrandlage trägt zu dem besonderen Gefühl im Garten bei.

Ein Carport mit Abstellraum rundet Ihr Platzangebot ab. Vor dem Carport ist auf der gepflasterten Fläche genügend Platz, um ein weiteres Fahrzeug abzustellen.

Die Immobilie wurde überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt, gelegentlich wurde sie in die Ferienvermietung gegeben.

Wir können hier gar nicht vollständig aufzeigen, was dieses Angebot alles noch zu bieten hat. Daher laden wir Sie ein, alles im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen.



## Lage

Das schöne Haus liegt im nördlichen Teil in Feldrandlage im beliebten Ostseebad Kellenhusen. Über eine kleine gemeinsame Privatstraße erreichen Sie am Ende das tolle Grundstück. Die Lage zeichnet sich besonders durch ihre strandnahe, aber dennoch angenehm zurückgezogene Wohnatmosphäre aus. Der Strand sowie die Promenade von Kellenhusen sind in etwa 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Kellenhusen ist ein Ostseeheilbad, das etwa 23 km nordöstlich von Neustadt in Holstein und knapp 22 km südöstlich von Oldenburg in Holstein liegt. Der Ort mit seinen ca. 1.078 Einwohnern bildet zusammen mit den Ostseebädern Dahme, Grömitz und dem Ort Grube eine Verwaltungsgemeinschaft.

Kellenhusen, das Ostseebad zwischen Wald und Meer, wird umrahmt von dem rund 600 Hektar großen Kellenhusener Forst mit seinem prächtigen Mischwald sowie der Ostsee mit ihrem 2 km langen, bis zu 50 Meter breiten, feinsandigen und flach abfallenden Strand. Blickfang und Treffpunkt an der schönen Promenade ist die 305 Meter lange Seebrücke im neuen Design. Hier ist alles vereint: Badevergnügen, Entspannung in installierten Hängematten, eine Aussichtsplattform und ein Schiffsanleger. Sogar Heiraten ist hier möglich. Ob sportlich im und am Wasser, beim Reiten, Tennis, Walken, Radfahren oder Skaten – auch der neue Trendsport Discgolfen ist hier möglich. Oder Sie entspannen einfach am Strand und in der Natur – Kellenhusen ist ein Ort mit vielen Möglichkeiten im Sommer wie im Winter.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Post, Bank und Ärzte befinden sich direkt im Ort.

Zur Autobahn A1 sind es nur etwa 12 km, sodass die Städte Lübeck und Hamburg schnell zu erreichen sind.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2036.

Endenergiebedarf beträgt 94.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Feldrandlage, gepflegtes und großes Einfamilienhaus, Kamin, Sauna, schönes Grundstück, Carport, Ostseebad



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.04.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	94,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Objektfotos



Ansicht von der Privatstrasse



Blick aus dem Garten



Eingang, Vorgarten



Eingang





Eingangsbereich, Treppe ins Dachgeschoss



Eingangsbereich mit Garderobe, Blick zur Haustür



Diele mit Blick in den Wohnbereich/Essbereich



Essbereich



Essbereich mit Blick in die Küche



Küche





Küche



Hauswirtschaftsraum



Küche



Essbereich/Wohnbereich und Zugang auf die Terrasse



Wohnzimmer, Blick zum Erker



Eingangsbereich





Zimmer 11.8 m



Gäste-WC



Saune und Dusche



Blick in die Sauna



Diele und Treppe ins Dachgeschoss



Galerie im Dachgeschoss





Treppe in den Spitzboden



Zimmer 10.2 m



Zimmer 13.6 m



Galerie im Dachgeschoss



Badezimmer



Badezimmer





Badezimmer



Galerie



Blick von der Galerie auf den Essbereich



Galerie



Vorgarten, Blick von der Stichstraße



Blick auf die Terrasse





Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick aus dem Garten



Blick aus dem Garten



Blick aus dem Garten



Einfahrt, Carport





Blick aus dem Carport



Blick auf das Grundstück



von oben



von oben



von oben

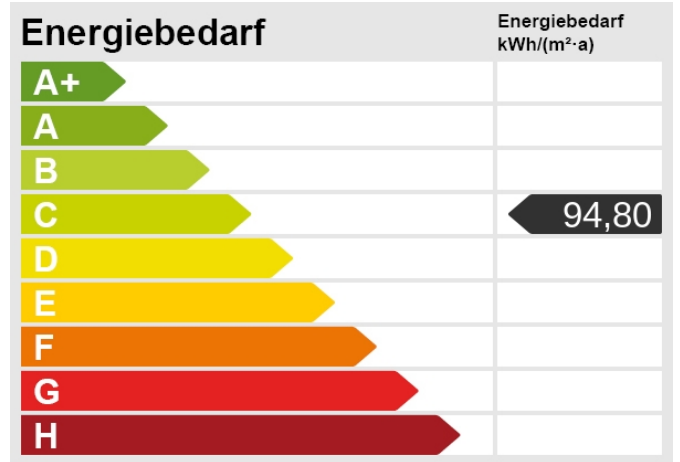


die Ostsee ist nicht weit entfernt

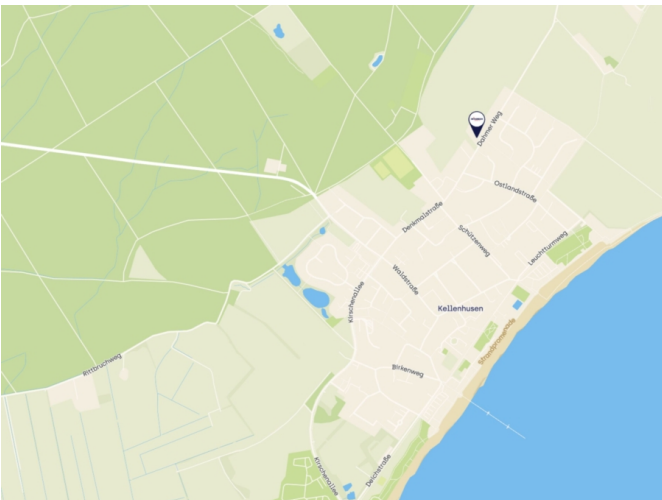




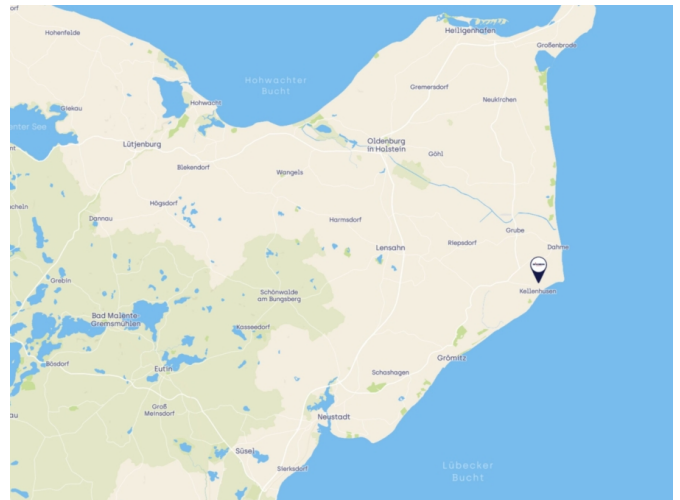
Lage zur Ostsee



Energieskala

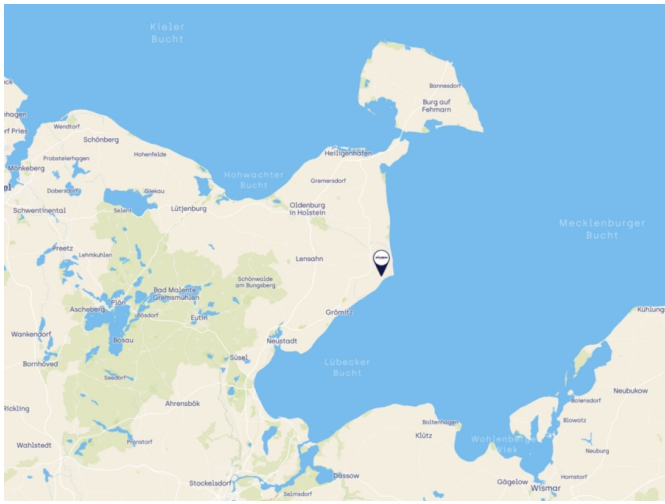


Lageplan



Lageplan

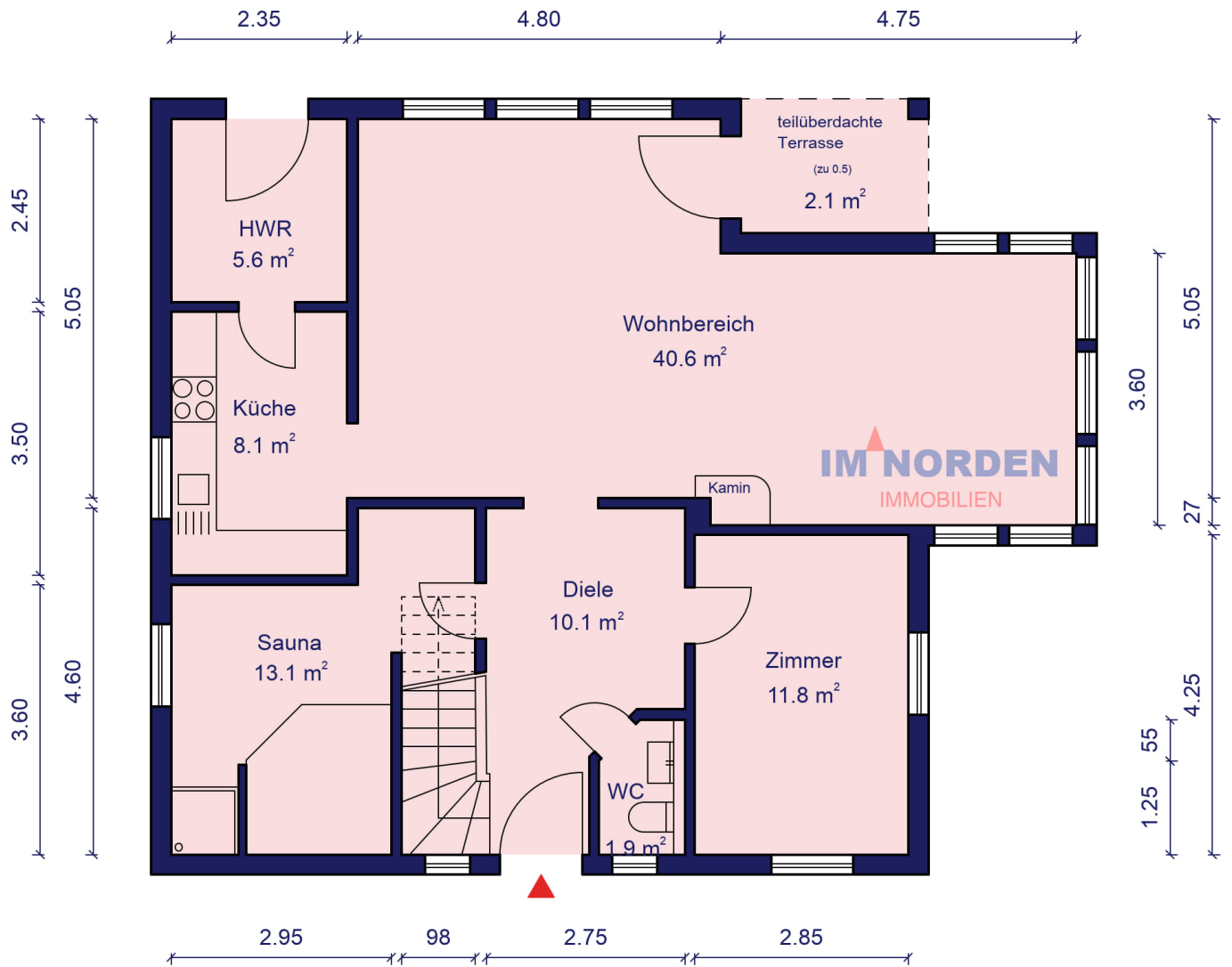




Lageplan



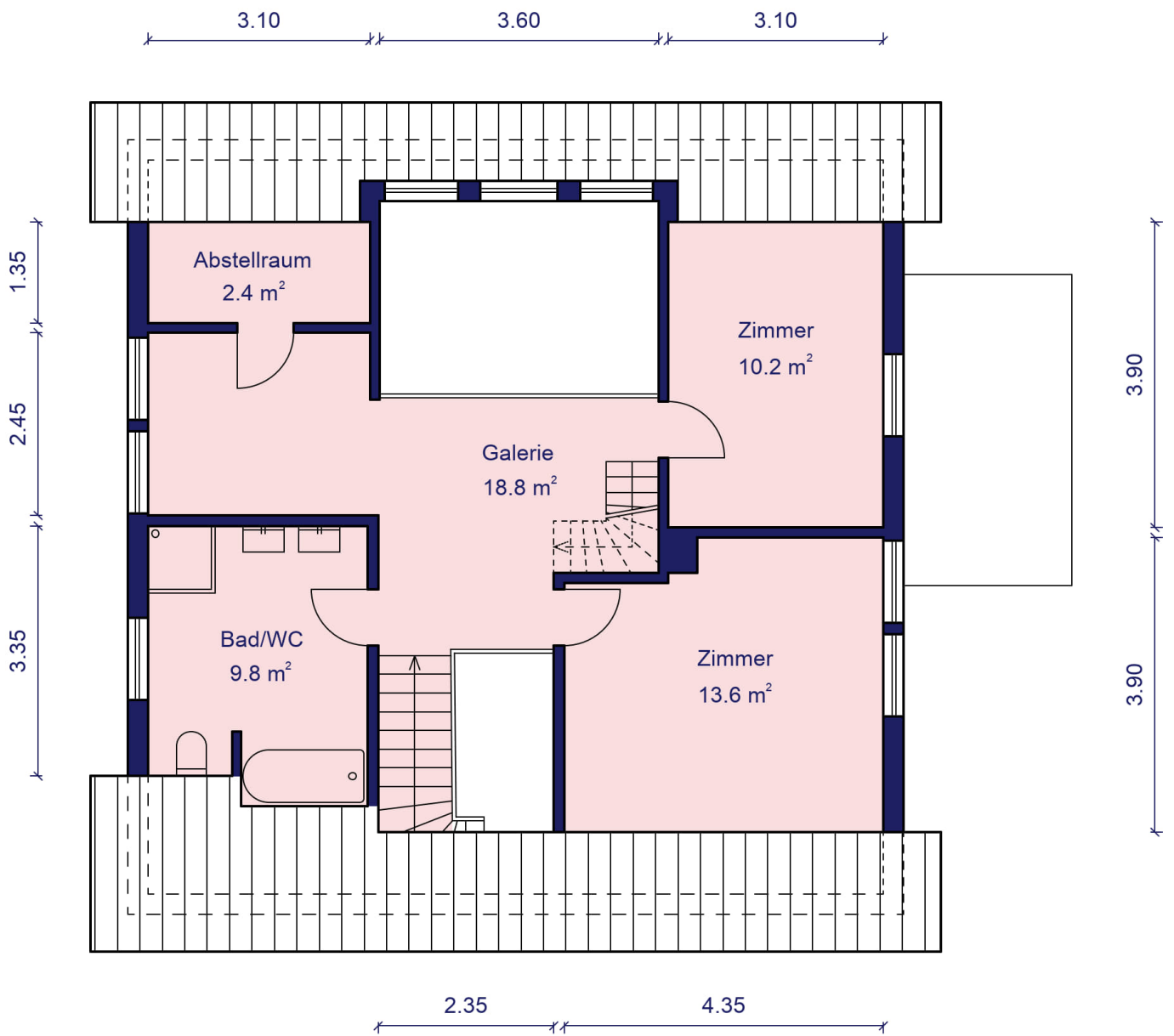
# Grundrisse



## Erdgeschoss

**93.3 m<sup>2</sup>**





## Dachgeschoss

**54.8 m<sup>2</sup>**

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	00494521790450
Telefon	00491709050219

