

Einfamilienhaus in dörflicher Lage auf großem Grundstück

23701 Röbel, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-323-24



Wohnfläche ca.: **147 m²** – Gesamtfläche ca.: **214 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **350.000 EUR**



Einfamilienhaus in dörflicher Lage auf großem Grundstück

Objekt-ID	H-323-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Spetschenweg 17 23701 Röbel
Gemarkung	Röbel
Flur	1
Flurstück	65/29 und 65/30
Wohnfläche ca.	147 m ²
Nutzfläche ca.	67 m ²
Gesamtfläche ca.	214 m ²
Grundstück ca.	2.341 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.



Kaufpreis

350.000 EUR

Objektbeschreibung

Das 1975 errichtete Einfamilienhaus ist ein Fertighaus aus Leichtbeton Typ 9000, das die Firma Bauring, errichtet hat.

Das Haus hat eine Größe von 147 m², ergänzt wird das Platzangebot um einen Vollkeller.

Über die Jahre haben laufend Modernisierungen stattgefunden, sowohl energetischer als auch baulicher Art.

Somit können Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus erwerben, was insbesondere für Familien mit Kindern geeignet ist.

Ein wunderbarer Garten von einer beeindruckenden Größe lässt viele Möglichkeiten der Gestaltung zu.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer Besichtigung.



Ausstattung

Von der Straße führt ein gepflasterter Weg zum Hauseingang, den Sie über ein Podest erreichen.

Die Diele im Erdgeschoss erschließt alle Räume.

Nach rechts befindet sich ein praktischer Platz für Ihre Garderobe, von dort geht es dann zum Gäste WC mit Dusche. Dieses kleine Duschbad wurde vor einigen Jahren modernisiert.

Ebenfalls von der Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn- Essbereich, der eine Größe von 48 m² hat. Hier können Sie bequem Ihre Esszimmermöbel stellen oder auch mal eine lange Tafel bei Feiern aufbauen.

Auch der Wohnbereich bietet genügend Platz für Sofas, Sessel, Hocker und andere Lieblingssitzmöbel. Ein Kaminofen, der zugelassen ist, spendet im Winter bei Bedarf Wärme.

Aus dem Wohnbereich können Sie die zum Garten ausgerichtete große Terrasse betreten oder die kleine seitliche Terrasse an der Giebelseite. Auch vom Essbereich haben Sie durch ein großes Fenster einen tollen Blick in den Garten.

Die Fenster in diesem Bereich sind bereits dreifach verglast und stammen aus dem Jahre 2012.

Eine Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche älteren Datums rundet das Platzangebot im Erdgeschoß ab. Hier können Sie auch einen kleinen Esstisch aufstellen.

Über eine offene Holzterasse erreichen Sie das Dachgeschoss. Ein großzügiger Flur erschließt alle 4 Zimmer und das Duschbad.

Über die zwei nach Süden ausgerichteten Zimmer können Sie eine überdachte Loggia betreten. Zwei weitere Zimmer sind nach Norden ausgerichtet und bieten für Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genügend Möglichkeiten.

Das Duschbad wurde vor ca. 5 Jahren modernisiert und bietet eine große Dusche, einen Waschtisch und ein WC.

Über eine Einschubleiter können Sie den großen Dachboden betreten. Hier haben Sie neben dem Vollkeller weitere Abstellmöglichkeiten.

Der Vollkeller mit einer Deckenhöhe von ca. 2 m bietet Möglichkeiten für Hobbys, zum Basteln oder Spielen, denn Teile vom Keller sind beheizt.

Auch die im Jahre 2020 eingebaute Gasterme ist hier untergebracht.



Über eine praktische Außentreppe kann man aus dem Keller in den Garten gelangen.

Nun noch ein paar Worte zu dem großen Garten:

Nutzgarten, Spielwiese, verstecken Spielen, ausspannen, auf der Fläche haben Sie alle Möglichkeiten kreativ zu sein.

Den Anfang machen schon eine urige Gartenhütte aus Holz mit benachbartem Teich, tolle Bäume, ein kleiner Teich an der Terrasse und eine riesige Rasenfläche.

Garten- und Naturliebhaber kommen hier ins Schwärmen.

Das Grundstück ist nach Westen ausgerichtet, suchen Sie sich Ihren Lieblingsplatz, um den Sonnenuntergang mit einem Getränk zu genießen.

Vor dem Haus rundet ein begrünter Carport Ihre Unterstellmöglichkeiten ab. Davor befinden sich zwei weitere offene, gepflasterte Stellplätze.



Lage

Das schöne Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße, zum Feld und Wald ist es zu Fuß nicht weit.

Die Gemeinde Süsel gehört zum Kreis Ostholstein und liegt nur etwa 4 km von der Ostseeküste entfernt. Zur Gemeinde, die eine Gesamtfläche von 7.530 ha umfasst, gehören 15 Dörfer. Süsel ist die drittgrößte Flächengemeinde in Ostholstein. Eines dieser Dörfer ist Röbel. Der Ort Röbel bietet durch seine unmittelbare Waldlage viele Gelegenheiten für ausgiebige Spaziergänge. Weiteren Angeboten kann man in Süsel, sowie in der nahe gelegenen Kreisstadt Eutin nachgehen.

In den 15 Ortschaften leben derzeit etwa 5.447 EinwohnerInnen, wobei Süsel mit ca. 1380 Einwohnern den Hauptort bildet, der auch Sitz des Rathauses ist. Die Einwohnerzahl hat sich in den vergangenen Jahren vor allem aufgrund der planerischen Aktivität, die sich in der Ausweisung diverser Baugebiete widerspiegelt, stetig entwickelt. Die Gemeinde ist auch weiterhin daran interessiert, Bauflächenentwicklung zu ermöglichen.

Süsel ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und außerdem staatlich anerkannter Erholungsort, der zum Naturpark Holsteinische Schweiz gehört. Die Gemeinde zählt etwa 9000 Übernachtungen im Jahr bei rund 200 Betten bei 30 Vermietern. Die landschaftlich sehr reizvolle Gemeinde ist aber auch ein attraktiver Gewerbestandort.

Im Tourismusbereich gibt es verschiedene Attraktionen in Süsel. Dazu gehören der Wasserskipark am Süseler Baum, der Campingplatz, der Reiterpark, der Gömnitzer Turm sowie ein interessantes Netz von Wander-, Rad- und Reitwegen.

Seit dem 1. Januar 2007 bildet Süsel eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Kreisstadt Eutin und hat die Verwaltungsgeschäfte dorthin übertragen.

In Süsel befindet sich eine große Grundschule, die durch eine offene Ganztagschule sinnvoll erweitert wurde. Zudem sind zahlreiche Einrichtungen für die Kinderbetreuung im vorschulischen Alter vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich dann alle im nahegelegenen Eutin.



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 184.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

energetisch in Teilen modernisiert, großes Grundstück, gepflegtes Einfamilienhaus, Kamin, Vollkeller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	184,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Giebelansicht von der Straße



Ansicht vom Spetschenweg



Carport

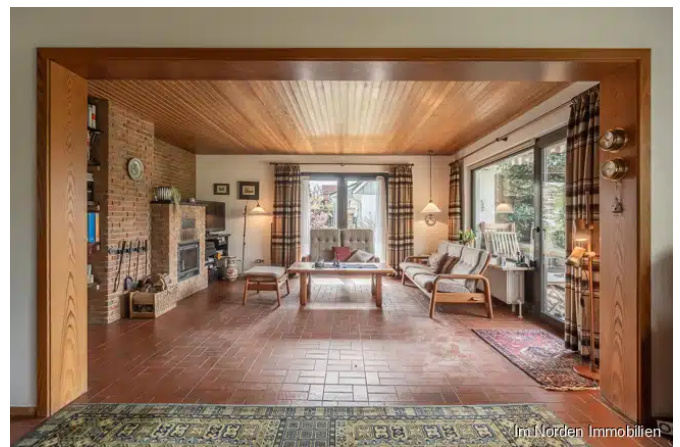


Blick von der Haustür in den Vorgarten





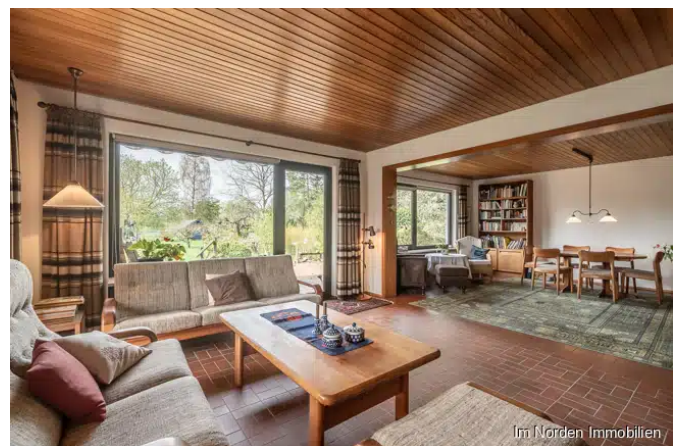
Eingangsflur, Treppe zum Dachgeschoss, Treppenlift
inzwischen abgebaut



Wohn- Essbereich



Blick zum Wohnbereich



Wohnbereich, Blick zur Terrassentür





Im Norden Immobilien

Essbereich



Im Norden Immobilien

Blick zum Essbereich



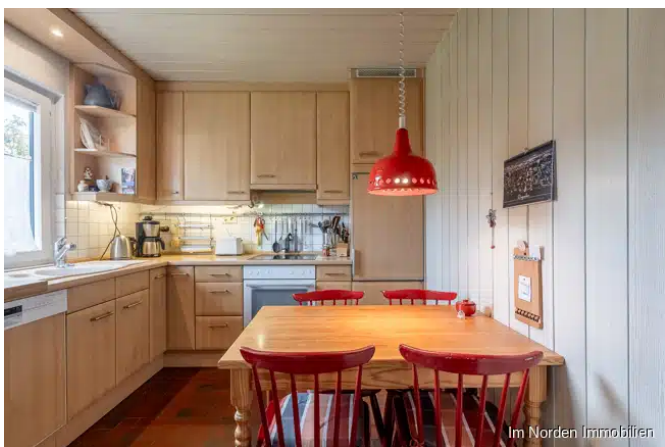
Im Norden Immobilien

Kamin im Wohnbereich



Im Norden Immobilien

Terrasse, Blick in den Garten



Im Norden Immobilien

Küche mit Einbauküche und Essplatz



Im Norden Immobilien

Garderobe vor dem Gäste WC





Gäste WC mit Dusche



Gäste WC mit Dusche



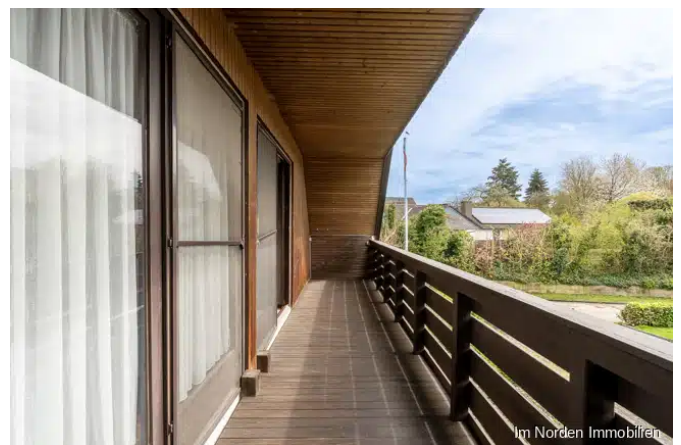
Flurbereich Dachgeschoss



Zimmer 11,8 m² zur Loggia



Zimmer 17,5 m² zur Loggia



Loggia Dachgeschoss





Kleines Zimmer 7,5 m² Dachgeschoss



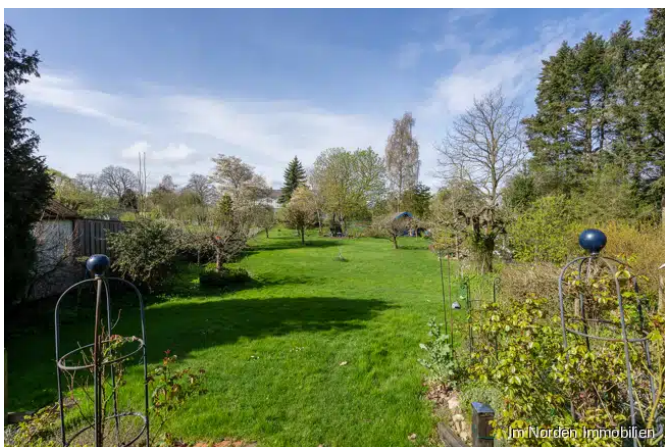
modernisiertes Duschbad Dachgeschoss



Zimmer 17,5 m² Dachgeschoss



Impression



Blick in den Garten vom Haus



Gartenhütte





Blick aus dem Garten zum Haus



Seitliche Hausansicht



Garten

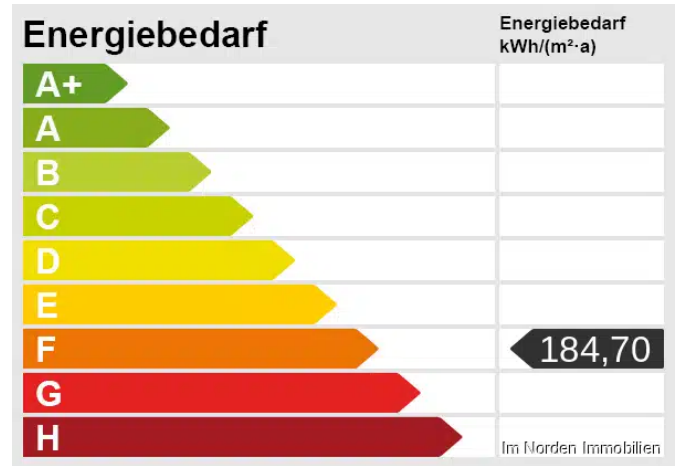


Grundstück von oben

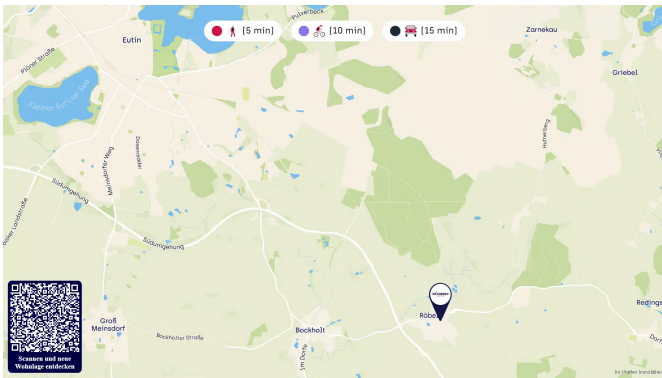




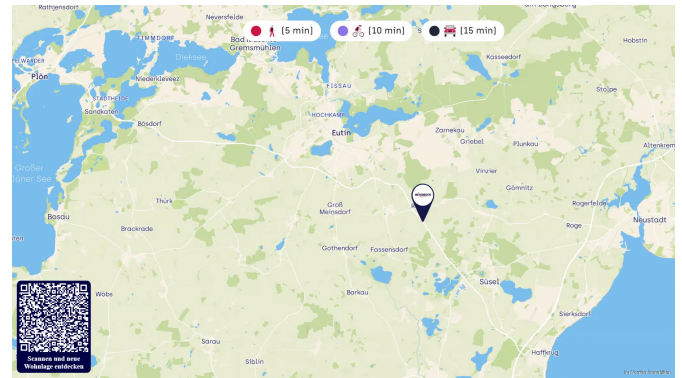
Lage in Röbel von oben



Energieskala



Lageplan



Lageplan



Grundrisse



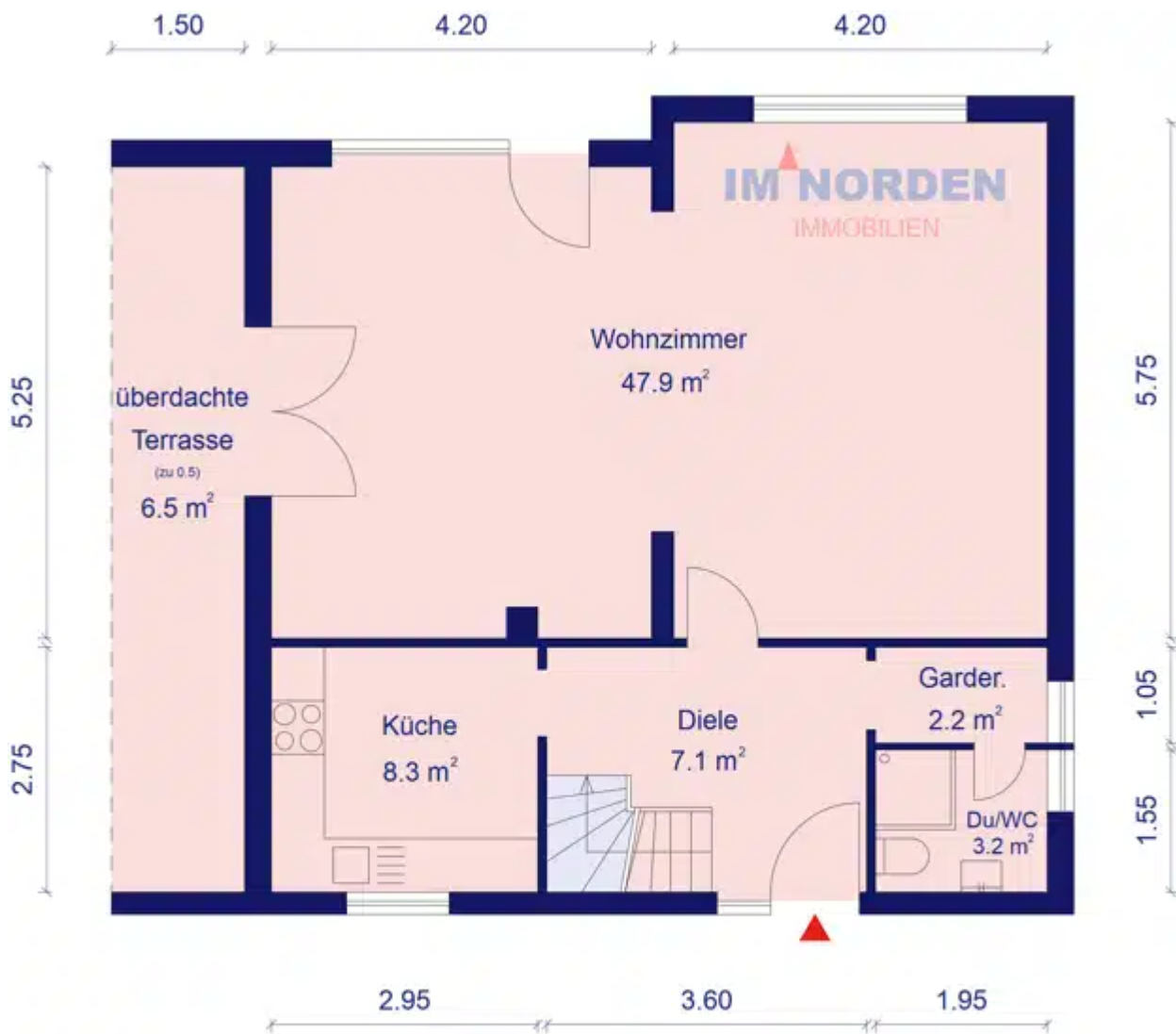
Kellergeschoss

67.1 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Kellergeschoss





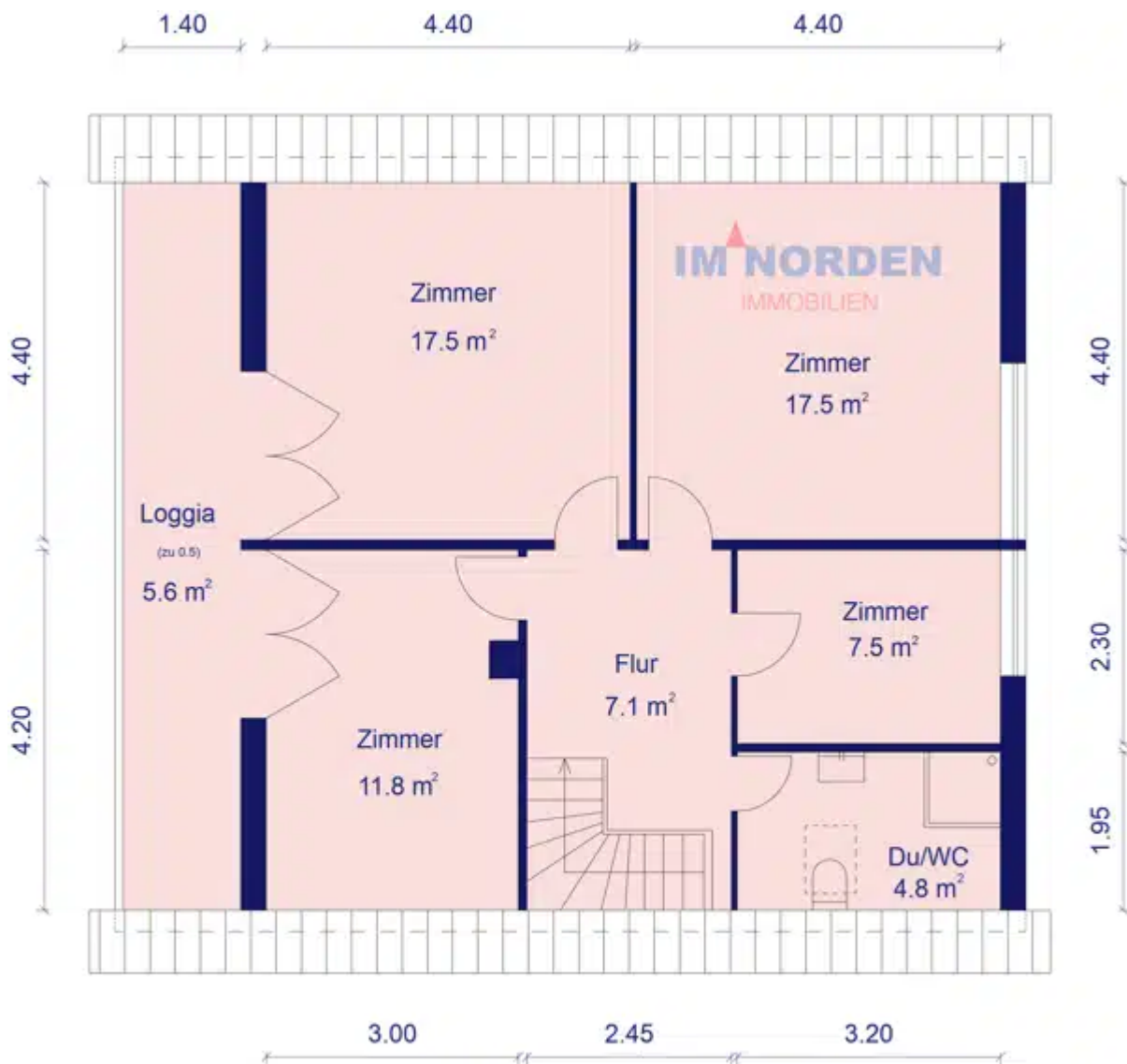
Erdgeschoss

75.2 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

71.8 m²

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

