

# Modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Ostseenähe in Scharbeutz / Gleschendorf

23684 Scharbeutz / Gleschendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-349-25



Wohnfläche ca.: **97 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **157 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **275.000 EUR**



## Modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Ostseenähe in Scharbeutz / Gleschendorf

Objekt-ID	H-349-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Am Pohl 1 23684 Scharbeutz / Gleschendorf
Gemarkung	Gleschendorf
Flur	000
Flurstück	232/1 + 70/1
Wohnfläche ca.	97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	157 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	669 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	275.000 EUR



## Objektbeschreibung

Im Jahre 1965 hat sich ein Maurermeister seinen Traum vom Wohnen für die eigene Familie verwirklicht und dieses Einfamilienhaus auf einem 669 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück massiv errichtet.

1975 wurde das Haus um eine Garage und einen Anbau erweitert.

Seit dem stehen ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Vollkeller zur Verfügung, um Ihren Traum vom Wohnen zu verwirklichen.

Das Haus ist ideal geeignet für ein Paar, aus unserer Sicht mit maximal einem Kind.

Aber vielleicht erwerben Sie dieses Haus ja auch als Feriendomizil, die Ostsee ist nicht weit entfernt und für den Kaufpreis erhalten Sie in Strandnähe maximal eine kleine Wohnung.

Das Haus ist ab sofort verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, in die malerische Gegend von Scharbeutz / Gleschendorf zu ziehen, die für ihre naturnahe Umgebung und die Nähe zur Ostsee bekannt ist.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses renovierungsbedürftige Juwel in eine Traumimmobilie zu verwandeln! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



## Ausstattung

Über einen gepflasterten Weg erreichen Sie den seitlichen Hauseingang.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Flur, einen Wohnbereich, eine Küche, ein Vollbad und einen Anbau, der durch die Küche erreichbar ist.

Das Vollbad wurde vor einiger Zeit renoviert, der genaue Zeitpunkt ist nicht mehr bekannt.

Die Einbauküche ist älteren Datums und entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Aus dem Anbau, von dem Sie schon einen Blick in den Garten genießen können, haben Sie Zugang zur überdachten Terrasse.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, welches über einen Flur, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Duschbad und ein weiteres Zimmer verfügt. Über das kleine Zimmer erreichen Sie die schöne Dachterrasse, die auf dem Anbau entstanden ist. Von hier können Sie den Blick in die Weite und die ostholsteinische Landschaft genießen.

Das Duschbad ist älteren Datums und ist nicht mehr zeitgemäß.

Im Vollkeller ist ein Raum zu Wohnzwecken ausgebaut, beheizt und durch ein großes Fenster gut belichtet. Die weiteren Räume im Keller können zu Abstellzwecken oder für Ihre Hobbies genutzt werden.

Auch die Ölheizung aus dem Jahre 1995 mit entsprechenden Tanks befindet sich im Keller.

Über eine Außentreppe können Sie aus dem Keller in Ihren Garten gelangen.

Auf dem rückwärtigen Grundstück stehen diverse Schuppen und ein Gewächshaus, entscheiden Sie selbst, was Sie davon noch weiter nutzen möchten. Ansonsten ist der hintere Garten als Nutzgarten mit altem Baumbestand angelegt.

Eine Garage an der rechten Seite des Hauses und ein Stellplatz, links im Vorgarten, bieten Platz für Ihre Fahrzeuge.

Die Fenster sind über die Jahre zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgetauscht worden, überwiegend in den 1980-iger Jahren und um die Jahrtausendwende.

Das Dach wurde ca. vor 8 Jahren gedämmt und mit neuen Pfannen versehen.

Sicherlich ist einiges an dem schönen Haus zu tun, um es in die heutige Zeit zu überführen, dies haben wir bei der Preisgestaltung berücksichtigt.



Wir freuen uns, Ihnen das Haus im Rahmen einer Besichtigung zeigen zu können.

## Lage

Gleschendorf, im Kreis Ostholstein gelegen, gehört zur Gemeinde Scharbeutz.

Über 1100 Menschen leben in Gleschendorf, eingebettet inmitten schöner Natur. Entstanden vor über 1300 Jahren ist der Ort zentrales Kirchdorf mit der über 850 Jahre alten Feldsteinkirche, in der regelmäßig auch Musikkonzerte stattfinden.

Wichtige Einrichtungen wie der Kindergarten, ein Alten- und Pflegeheim, der Sportverein GTV und die Freiwillige Feuerwehr befinden sich vor Ort.

Zur täglichen Versorgung finden Sie im benachbarten Ort Pönitz (ca. 2,5 km) einen Supermarkt, eine Tankstelle, einen Bäcker und eine Bank sowie eine medizinische Versorgung durch eine Hausarzt- und Zahnarztpraxis.

Der Bahnhof (Bahnlinie Lübeck-Kiel-Lübeck) und die Grund- u. Gemeinschaftsschule befinden sich ebenfalls in Pönitz.

Der Pönitzer See bietet im 3 km entfernten Klingberg ein Freibad am See und die Ostseebäder wie Scharbeutz und Haffkrug sind mit einer Entfernung von 9 km schnell erreicht.

Die Autobahn Richtung Lübeck und Hamburg befindet sich in 6 km Entfernung und ist somit auch schnell zu erreichen.





Am Pohl 1, 23684 Scharbeutz / Gleschendorf, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 317.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Eigenlandgrundstück, nicht weit zur Ostsee, Dachterrasse, Vollkeller, Garage, erneuertes Dach



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.01.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	317,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



## Objektfotos



Ansicht vom Vorgarten



Ansicht von der Straße



Blick zur Garage mit Auffahrt



Ansicht von der Straße





Haus von oben



Grundstück von oben



Weg zum Hauseingang

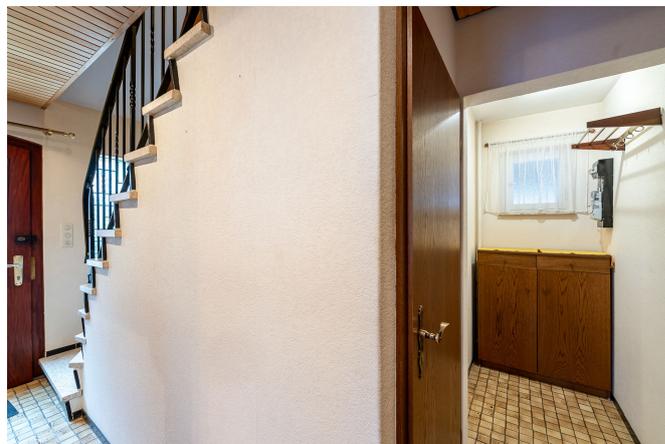


Herzlich Willkommen!





Flur, Blick zur Haustür



Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bad Erdgeschoss





Bad Erdgeschoss



Küche



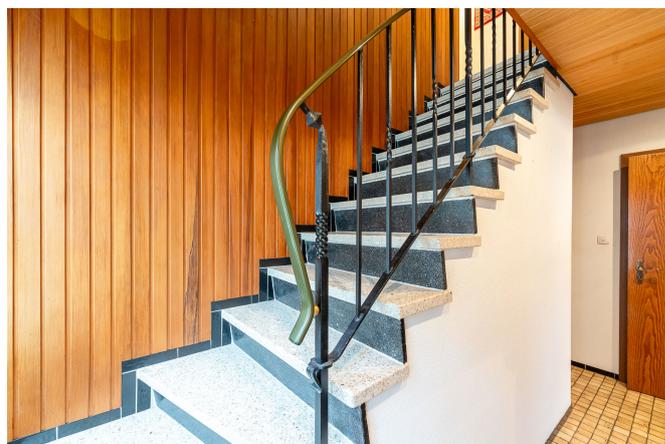
Küche



Küche, Blick zum Anbau

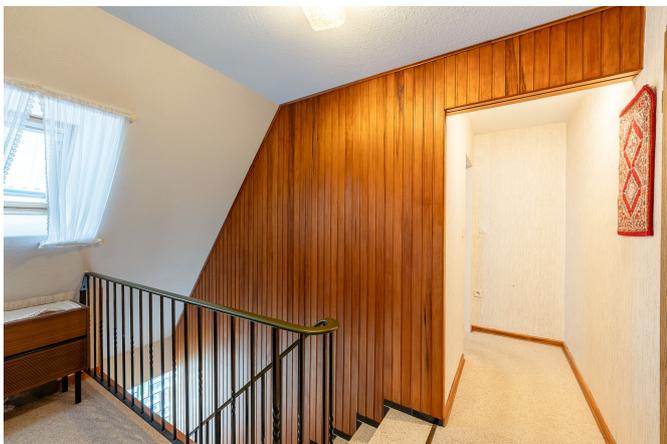


Anbau



Treppe ins Dachgeschoss





Flur Dachgeschoss



Großes Zimmer Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss





Kleines Zimmer Dachgeschoss, Ausgang zur Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Treppe in das Kellergeschoss





Wohnnebenraum Kellergeschoss



Ölheizung



Kellergeschoss, Blick zum Ausgang in den Garten



Ansicht vom Garten



Blick in den Garten



Garten

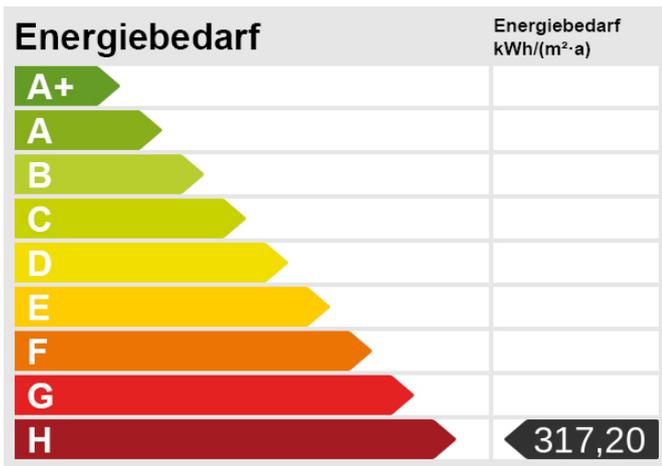




Blick zum Haus aus dem Garten



Ansicht vom Garten

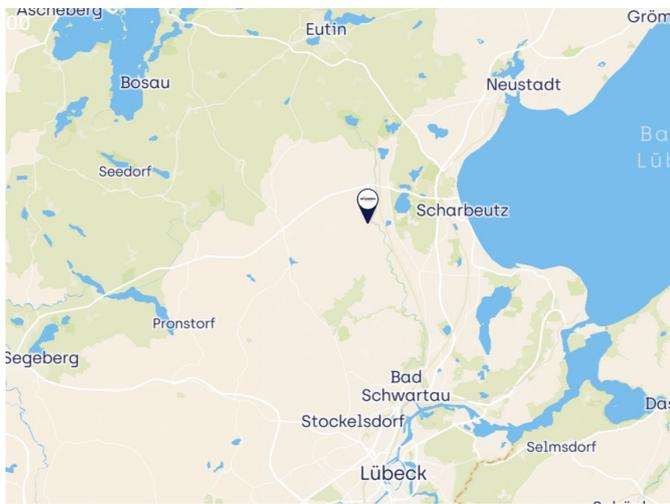


Energieskala



Lageplan

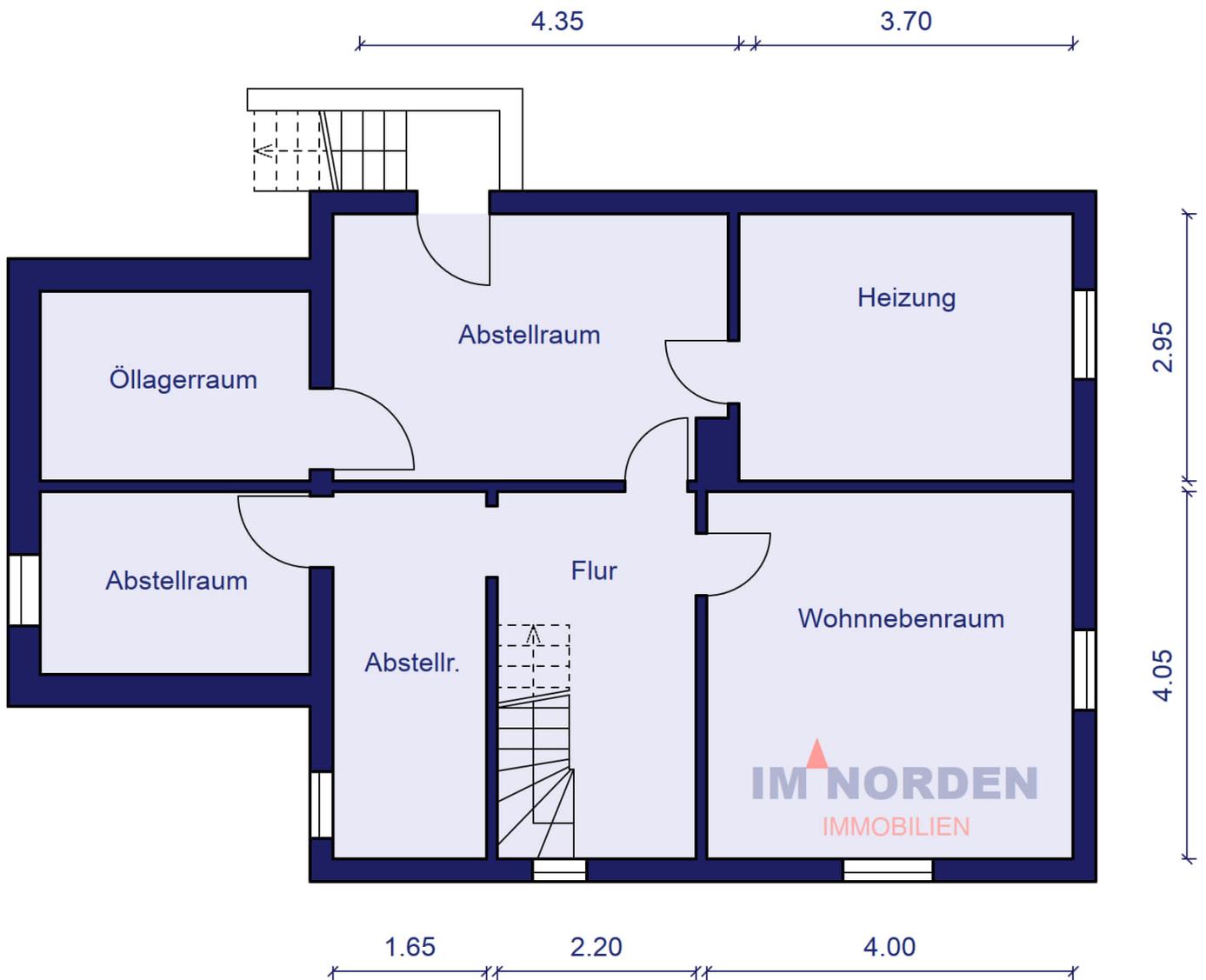




Lageplan



## Grundrisse

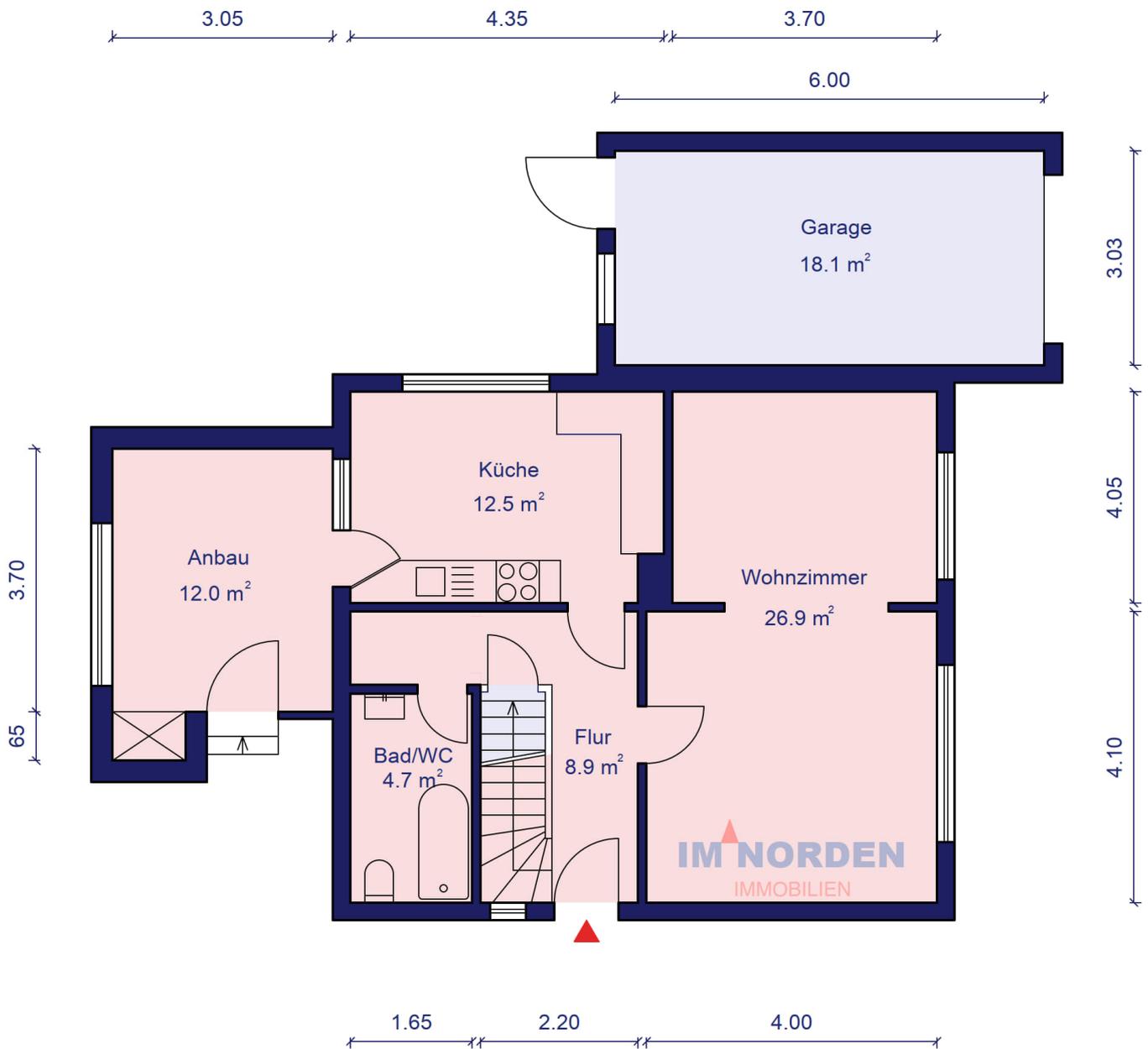


## Kellergeschoss

**ca. 60 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



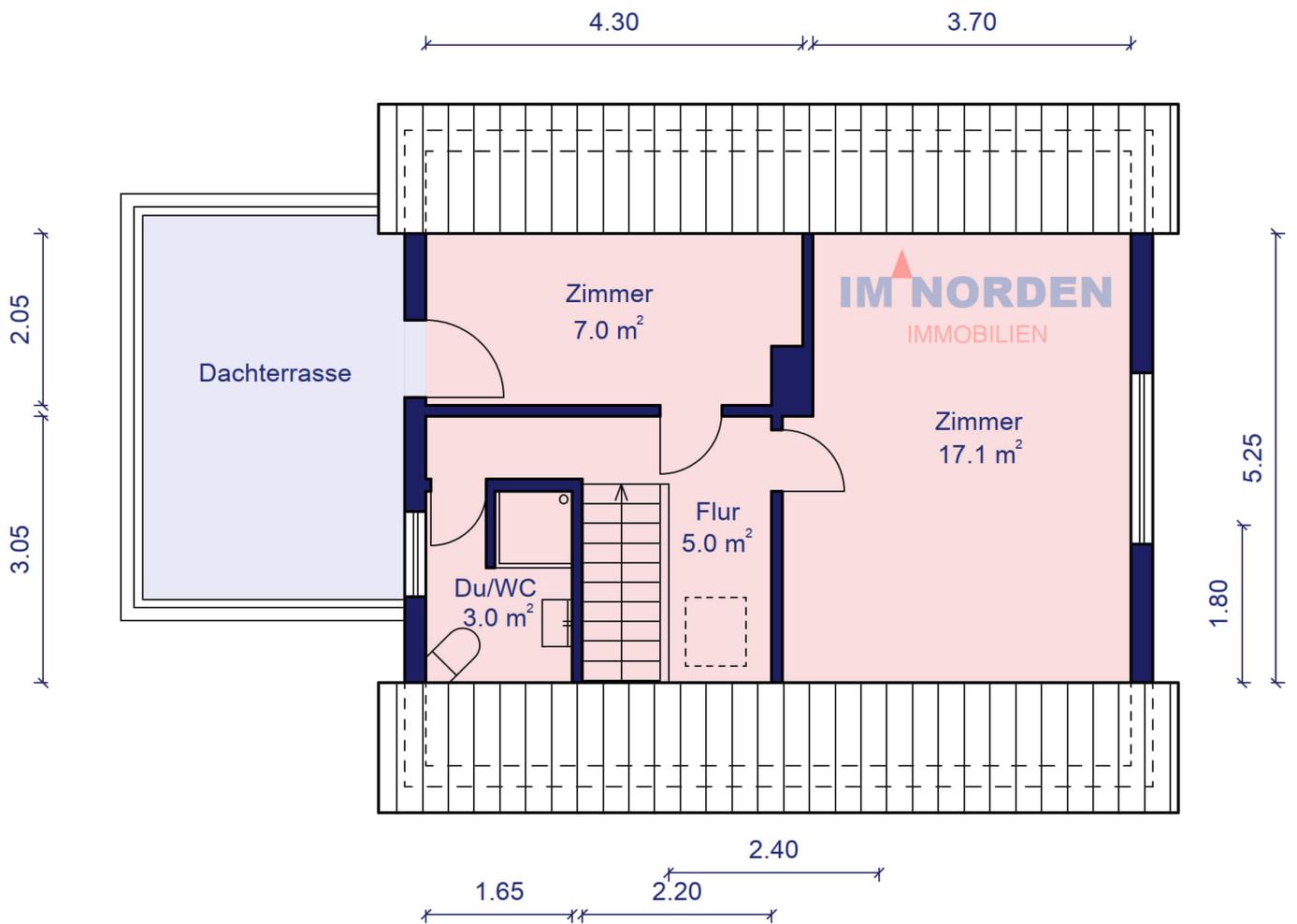


## Erdgeschoss

**65.0 m<sup>2</sup>**

Grundriss Erdgeschoss





## **Dachgeschoss** **32.0 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Personennummer	48
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

