

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss in ruhiger Lage von Pönitz

23684 Scharbeutz / Pönitz, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-383-26



Wohnfläche ca.: **129,30 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **176,50 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**490.000 EUR**



## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss in ruhiger Lage von Pönitz

Objekt-ID	H-383-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Messenkamp 3 23684 Scharbeutz / Pönitz
Gemarkung	Ekelsdorf
Wohnfläche ca.	129,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	47,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	176,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	599 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2006
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	490.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses attraktive und familienfreundlich geschnittene Einfamilienhaus wurde im Jahr 2006 erstmals bezogen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide, massive Bauweise. Hervorzuheben ist die direkt mit dem Haus verbundene Garage mit angrenzendem Abstellraum, die zusätzlichen Komfort und praktische Nutzfläche bietet.

Die Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> wird durch einen Kellerersatzraum mit rund 17 m<sup>2</sup> ergänzt und erstreckt sich über zwei Ebenen im Erd- und Obergeschoss. Unter Einbeziehung der Garage und des Abstellraums stehen insgesamt etwa 177 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung, die ausreichend Platz für eine Familie bieten.

Das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich eingewachsen und pflegeleicht angelegt und schafft eine angenehme, private Atmosphäre. Ein kleines Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen Einfamilienhausbebauung und unterstreicht den familienfreundlichen Charakter der Lage.



## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, dessen Mittelpunkt die großzügig gestaltete Eingangsdiele bildet. Von hier aus sind sämtliche Bereiche des Erdgeschosses zentral erschlossen: Neben dem Garderobenbereich mit Gäste-WC erreicht man sowohl die Küche als auch das Wohnzimmer sowie den Hauswirtschafts- bzw. Kellerersatzraum. Diese Aufteilung sorgt für kurze Wege und eine angenehme Wohnorganisation im Alltag.

Die Küche ist mit einer kaum genutzten Einbauküche ausgestattet und funktional angeordnet. Der rund 44 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich präsentiert sich hell und großzügig und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Der Raum ist vollständig mit Parkett ausgelegt und verfügt dank eines vorhandenen Schornsteinzugs über die Möglichkeit zur Installation eines Kaminofens. Ein kleiner Lichterker sorgt im Essbereich für zusätzliche Helligkeit und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Küche ist zudem praktisch über eine Tür mit dem Essbereich verbunden.

Der Hauswirtschaftsraum, der nicht in die Wohnfläche einberechnet ist, beherbergt sämtliche Versorgungsanschlüsse sowie die Gasheizung und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Von hier aus besteht Zugang zu einem weiteren Abstellraum, der der Garage zugeordnet ist und über einen zusätzlichen Ausgang in den Garten verfügt. Die Garage wurde im Zuge des Hausbaus um diesen ca. 12 m<sup>2</sup> großen Abstellraum erweitert, wobei die Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich der Grenzbebauung eingehalten wurden.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich drei Schlafräume, ein weiterer Abstellraum, der sich auch ideal als Ankleide nutzen lässt, sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne befinden. Direkt am Treppenaufgang befindet sich ein offener Flurbereich, der sich hervorragend als Arbeitsbereich oder Spielfläche für Kinder anbietet.

Die Räume befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, sie bei Bedarf an individuelle Wohnvorstellungen und den heutigen Geschmack anzupassen.



## Lage

Pönitz ist ein aufstrebender Ort mit ca. 1.900 Einwohnern im Osten von Schleswig-Holstein, der sich durch seine ruhige und idyllische Lage auszeichnet. Gelegen im Kreis Ostholstein, befindet sich Pönitz nur ca. 5 km von der Ostsee entfernt und bietet somit ein wunderbares Umfeld für Natur- und Erholungsfreunde.

Das Wohngebiet am Broderdammskamp entstand Anfang der 2000er Jahre und gehört postalisch zu Scharbeutz-Pönitz und gemeindlich nach Süsel / Eutin. Das Wohngebiet ist nur von Pönitz aus mit dem Auto erreichbar, fußläufig gibt es eine kurze Anbindung direkt zur Schule.

Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur. Der Pönitzer See, der sich südlich des Ortes erstreckt, ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger, Radfahrer und Angler. Auch das Umland bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, etwa durch Wanderungen in den umliegenden Wäldern oder Ausflüge zu den nahegelegenen Stränden der Lübecker Bucht.

Verkehrstechnisch ist Pönitz bestens angebunden. Der Ort ist sowohl über die Autobahn A1 als auch über die Bundesstraße B76 gut erreichbar. Pönitz hat sogar einen eigenen Bahnhof. Die Stadt Lübeck ist nur etwa 20 Minuten entfernt, was die Region sowohl für Pendler als auch für Wochenendausflügler attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass auch ohne eigenes Auto eine bequeme Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Gemeinden gegeben ist.

In Pönitz selbst finden sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Supermärkte, eine sehr beliebte Gemeinschaftsschule mit einem Oberstufenangebot, Ärzte und Gastronomiebetriebe. Die ruhige, ländliche Atmosphäre und die naturnahe Umgebung machen Pönitz zu einem idealen Standort für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Pönitz durch seine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und guter Anbindung an die Städte der Region ein sehr attraktiver Wohnort ist.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

großzügige Raumaufteilung mit ausreichend Nebenflächen, Garage, solide Bauweise, guter Zustand



## Energieausweis

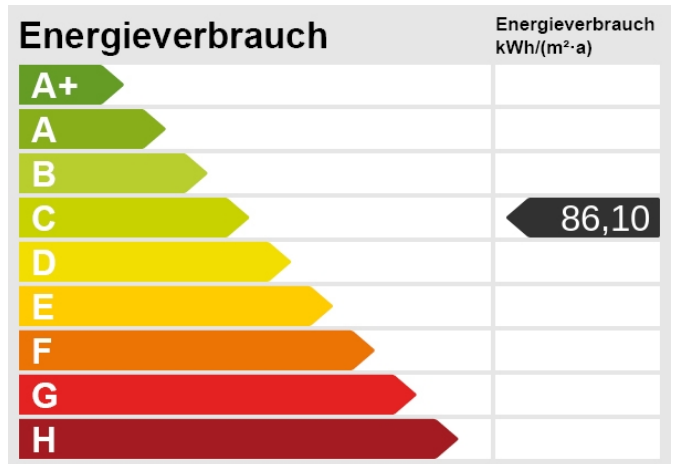
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.03.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2006
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Objektfotos



Strassenansicht



Energieskala



Ansicht vom Garten



Diele mit Treppe ins Obergeschoss





Eingangsdiele mit Blick zur Küche



Eingang zum Wohnzimmer



Garderobenbereich



Gäste-WC



Küche mit Esstisch



Essbereich





Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse



Wohnecke mit Ausgang zur Terrasse



Erker im Wohnzimmer



Flur im Obergeschoss



Kinderzimmer



Schlafzimmer





Ankleide



Arbeitszimmer



Bad Obergeschoss



Verkleideter Dachboden





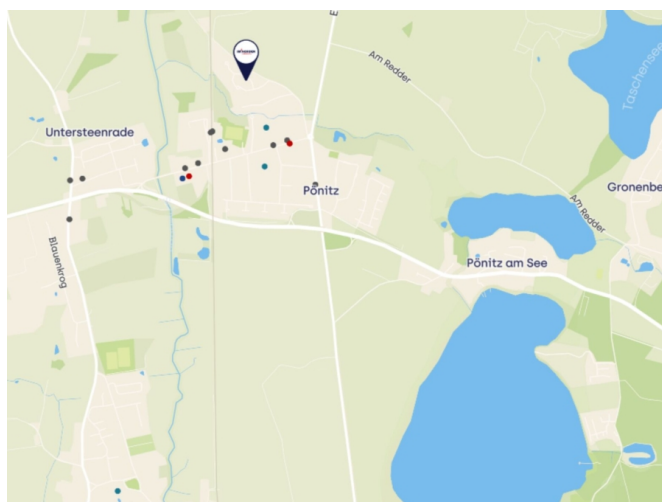
Garage



Wohngebiet mit Pönitz im Hintergrund

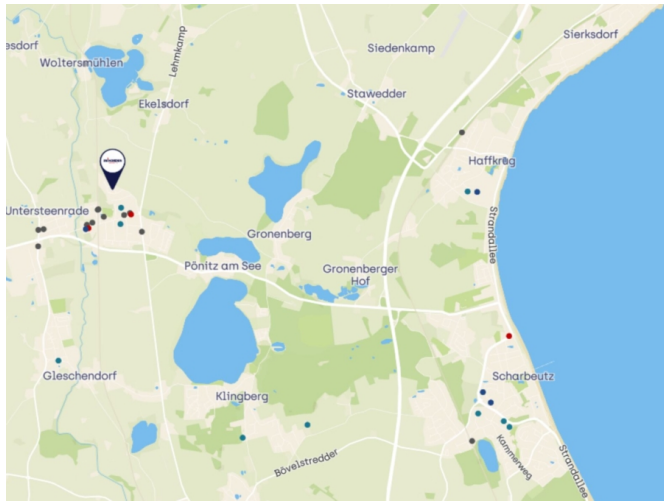


Blick über das Wohngebiet



Lageplan





Lageplan



# Grundrisse



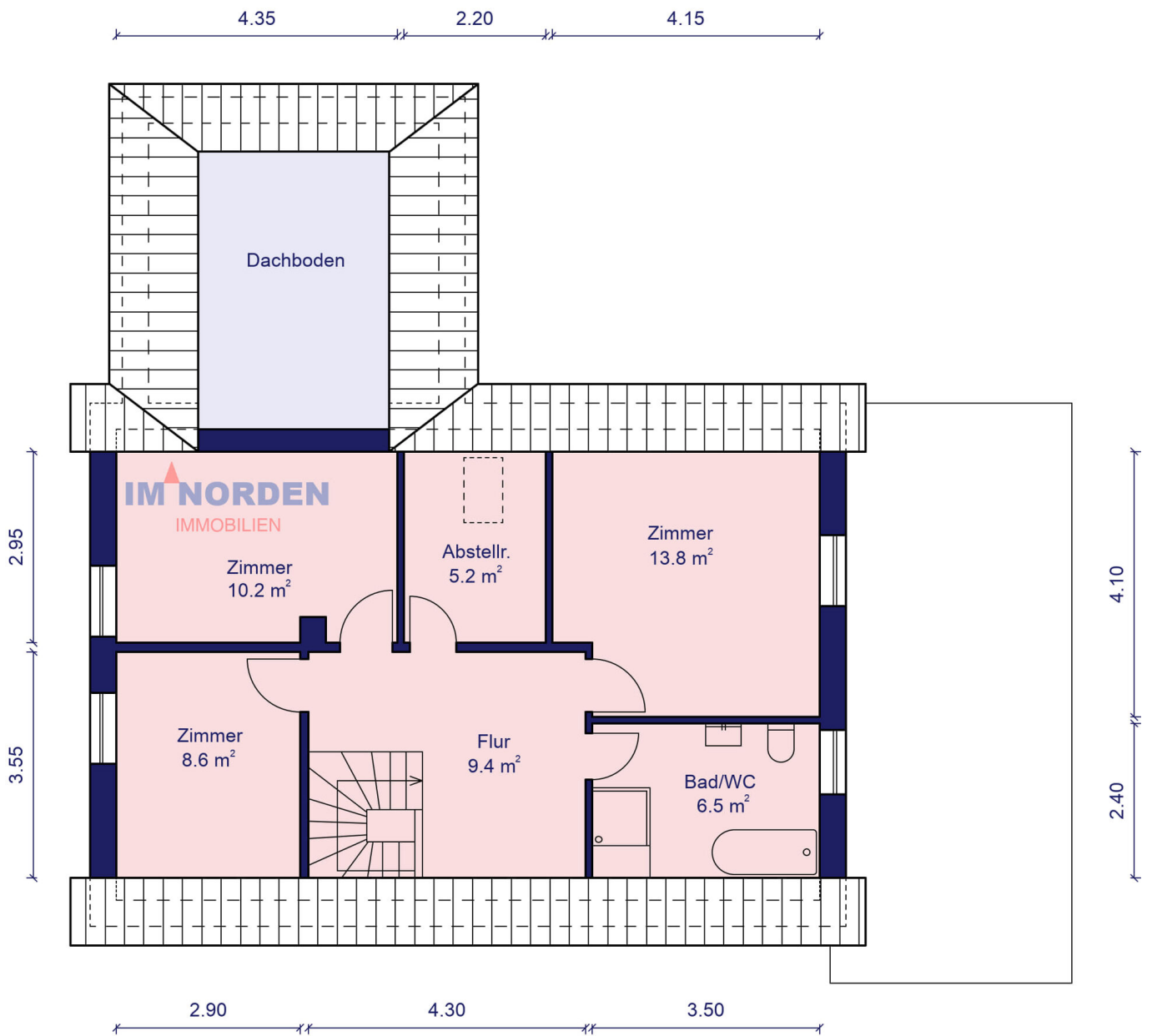
## Erdgeschoss

**75.6 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**47.2 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Erdgeschoss





## Dachgeschoss

**53.7 m<sup>2</sup>**

Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715

