

Großzügiges Wohnen in individueller Architektur – naturnah & vielseitig in Süsel / Ottendorf

23701 Süsel / Ottendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-388-26



Wohnfläche ca.: **167,20 m²** – Gesamtfläche ca.: **318 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:
498.000 EUR



Großzügiges Wohnen in individueller Architektur – naturnah & vielseitig in Süsel / Ottendorf

Objekt-ID	H-388-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Vogelkamp 1 23701 Süsel / Ottendorf
Gemarkung	Ottendorf
Flur	3
Flurstück	15/6
Wohnfläche ca.	167,20 m ²
Nutzfläche ca.	28,90 m ²
Gesamtfläche ca.	318 m ²
Grundstück ca.	2.749 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas (eigener Tank)
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	498.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Süsel-Ottendorf ist eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen.

Auf einem beeindruckenden großen Naturgrundstück von 2.749 m² verbindet das 1994 fertiggestellte Haus großzügiges Wohnen, individuelle Architektur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Wohnkonzept, das sich deutlich von klassischen Einfamilienhäusern abhebt.

Bereits während der Planungs- und Bauphase wurde das ursprüngliche Konzept verändert und weiterentwickelt. So entstand ein Haus mit interessanten Raumbezügen, großzügigen Wohnflächen und einem unverwechselbaren Charakter. Schon der große Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und bietet reichlich Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangt man sowohl in den Hauswirtschaftsbereich mit der Haustechnik als auch in den eigentlichen Wohnbereich.

Im Erdgeschoss stehen rund 167 m² barrierearme Wohnfläche zur Verfügung. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und offener Küche. Die darüberliegende Galerie verleiht diesem Bereich eine besondere Raumwirkung und sorgt gemeinsam mit den großen Fensterflächen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Eine Besonderheit des Hauses stellt der ursprünglich als Schwimmbad errichtete Anbau dar. Die heutigen Eigentümer haben das Schwimmbad nach dem Erwerb der Immobilie im Jahr 2015 zurückgebaut und den ca. 47 m² großen Raum seither als Wohnraum eingerichtet. Eine baurechtliche Nutzungsänderung von einer Schwimmhalle zu Wohnraum liegt nach den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Der Raum wird derzeit wohnlich genutzt und bietet aufgrund seiner Größe und der direkten Verbindung zum Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Anrechnung auf die ausgewiesene Wohnfläche erfolgt nicht.

Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, ein komfortables Hauptbad mit Dusche und Badewanne, das vom Flur aus erreichbar ist, sowie über ein weiteres Zimmer mit eigenem Duschbad (Bad en Suite). Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Dort befinden sich zwei ausgebaute Räume, eine Galerie sowie ein Bodenraum mit einer Grundfläche von insgesamt rund 75 m². Diese Flächen wurden nicht auf die ausgewiesene Wohnfläche angerechnet. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegt nach den vorliegenden Unterlagen keine baurechtliche Genehmigung vor.

Auch das Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Mit seiner Größe bietet es viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeit. Der Garten ist überwiegend naturbelassen und eingewachsen, bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und verfügt im hinteren Bereich sogar über einen Teich.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, einen überdachten Holzunterstand, ein Lagerhaus mit Schiebetoren sowie einen ehemaligen Stallbereich mit weiteren Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.



Großzügige Wohnflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, das außergewöhnliche Grundstück und die besondere Architektur schaffen ein Wohnumfeld, das in dieser Form nur selten angeboten wird. Eine Immobilie für Menschen, die Individualität, Freiraum und naturnahes Wohnen gleichermaßen schätzen.

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde von den heutigen Eigentümern laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2015 wurden beide Badezimmer vollständig erneuert und präsentieren sich in einem zeitlosen Erscheinungsbild. Das Erdgeschoss ist nahezu vollständig mit einer hochwertigen und pflegeleichten Designplanke ausgestattet, die den modernen Charakter des Hauses unterstreicht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit der integrierten Einbauküche, dem Kamin sowie der beeindruckenden Galerie das Herzstück der Immobilie. Sichtbare Holzbinder und großzügige Raumhöhen prägen das Wohngefühl und verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizungsanlage in Brennwerttechnologie aus dem Jahr 2013, die durch eine Solarthermieanlage unterstützt wird. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort, während die Räume im Dachgeschoss über Heizkörper beheizt werden.

Vor dem Wohnbereich befindet sich eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Markise. Eine weitere Terrasse schließt sich an den ehemaligen Schwimmbadbereich an und verbindet diesen unmittelbar mit dem Garten. Das weitläufige Grundstück bietet mit seinem gewachsenen Baumbestand, den Freiflächen und dem kleinen Teich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagen, einen überdachten Unterstand, ein Lagergebäude sowie einen ehemaligen Stallbereich, der sich hervorragend als Werkstatt, Lagerfläche oder für Hobby- und Freizeitaktivitäten eignet.

Die ausgewiesene Wohnfläche umfasst ausschließlich die genehmigten Wohnflächen des Erdgeschosses. Der ehemalige Schwimmbadbereich sowie die ausgebauten Räume im Dachgeschoss wurden aufgrund der nach den vorliegenden Unterlagen fehlenden Genehmigungen für die geänderte bzw. ausgebauten Nutzung nicht in der Wohnfläche berücksichtigt.



Lage

Ottendorf ist eine idyllische Dorfschaft in der Gemeinde Süsel im Kreis Ostholstein und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Ostholsteinischen Hügellandes. Die Gemeinde Süsel umfasst rund 5.500 Einwohner, erstreckt sich über eine Fläche von etwa 75 km² und besteht aus insgesamt 15 Dorfschaften, die sich ihren ländlichen Charme bis heute bewahrt haben.

Verwaltungstechnisch ist die Gemeinde seit dem Jahr 2007 an die Kreisstadt Eutin angebunden. Im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft werden die kommunalen Verwaltungsaufgaben durch die Stadt Eutin wahrgenommen. Dadurch profitieren die Einwohner von einer leistungsfähigen Verwaltung sowie der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Behörden und öffentlichen Einrichtungen der Kreisstadt.

Ottendorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Ostseeküste sowie an die umliegenden Städte. Die beliebten Ostseebäder Scharbeutz, Haffkrug und Sierksdorf mit ihren feinsandigen Stränden sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso befinden sich die Kreisstadt Eutin mit ihrer historischen Altstadt, dem Eutiner Schloss sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen in kurzer Entfernung. Über die nahegelegene Autobahn A1 bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen in Richtung Lübeck, Hamburg und Fehmarn.

Die Gemeinde Süsel verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten. Zahlreiche Seen, ausgedehnte Wälder sowie ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz prägen die Umgebung und verleihen der Region einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Ottendorf selbst zeichnet sich durch seinen ruhigen, dörflichen Charakter, eine gute Nachbarschaft und die harmonische Einbindung in die reizvolle Natur Ostholsteins aus. Die Kombination aus ländlicher Lebensqualität, der Nähe zur Kreisstadt Eutin und den nur wenige Kilometer entfernten Ostseebädern macht den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.7.2036.
Endenergiebedarf beträgt 146.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

besondere Architektur, großzügiges Wohnen, barrierearm, Kamin, offene Küche, 2 Bäder, Galerie,
Terrassen, Markise, Garagen, Carport, Stallung und Lagerhaus

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.07.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Flüssiggas (eigener Tank)
Endenergiebedarf	146,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Hausansicht vom Garten



Blick vom Garten



Zufahrt zum Grundstück



Hausansicht von der Eingangsseite





Hauseingang



Eingangsbereich Windfang



Flur mit Treppe ins Obergeschoss



Wohn- und Essbereich, Kaminzimmer



Kinderzimmer, 16.8 m²



Bad am Kinderzimmer





Schlafzimmer, 21.3 m²



Schlafzimmer, 21.3 m²



Bad am Schlafzimmer



Wohn- und Essbereich, Kaminzimmer mit offener Küche



offene Küche



Wohn- und Essbereich, Kaminzimmer





Kaminecke



Wohnnebenraum ehem. Schwimmbad



Blick von der Galerie



Raum 2 im Obergeschoss



Raum 1 im Obergeschoss



Bodenraum





Hauswirtschaftsraum



Heizungsanlage



Blick auf die Terrasse



Blick in den naturbelassenen Garten



Stallgebäude



Blick in den naturbelassenen Garten





Garten mit Stallung



Lagergebäude



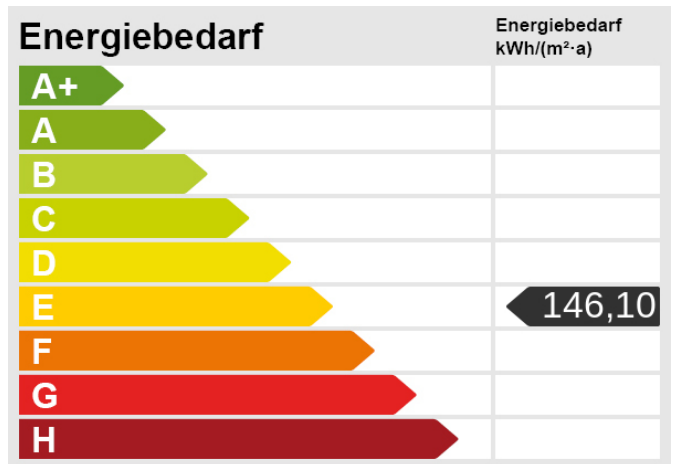
Garagen



Grundstücksübersicht aus der Vogelperspektive

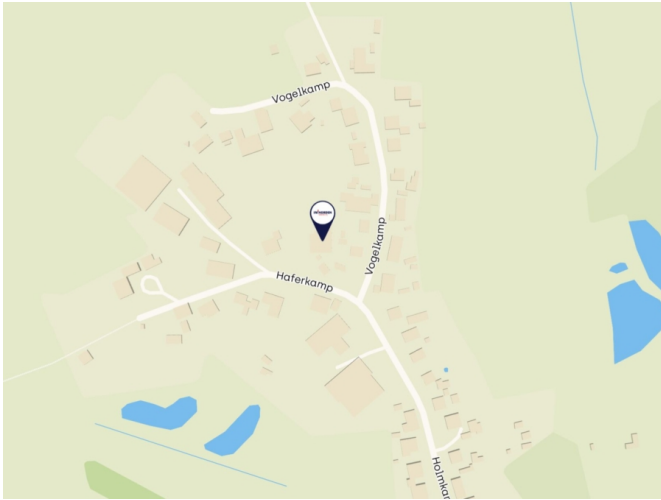


Luftbild mit Barkauer See

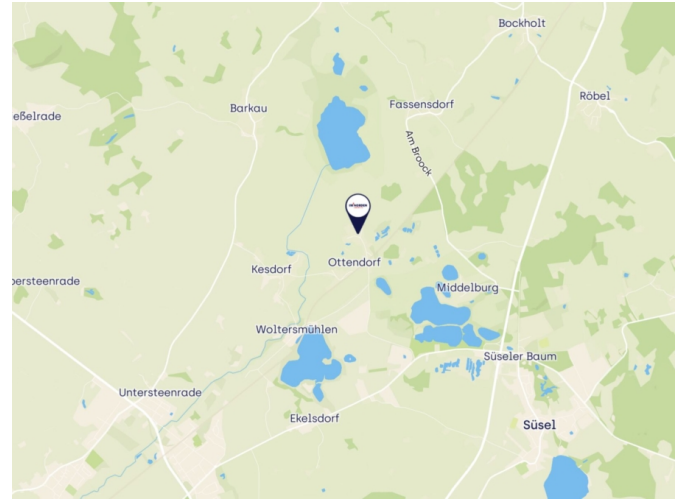


Energieskala

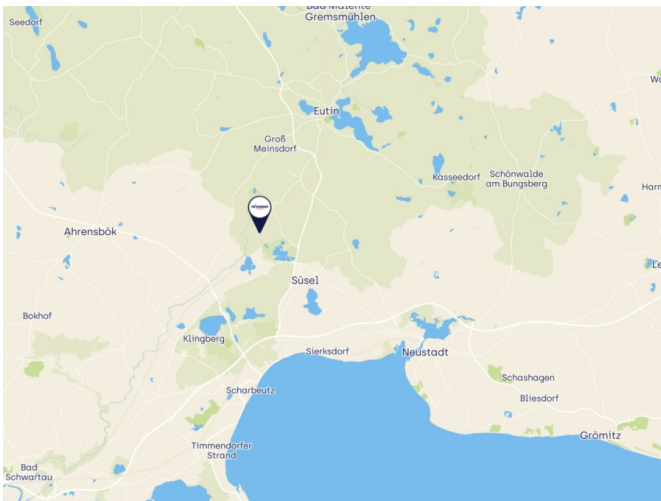




Lageplan



Lageplan



Lageplan

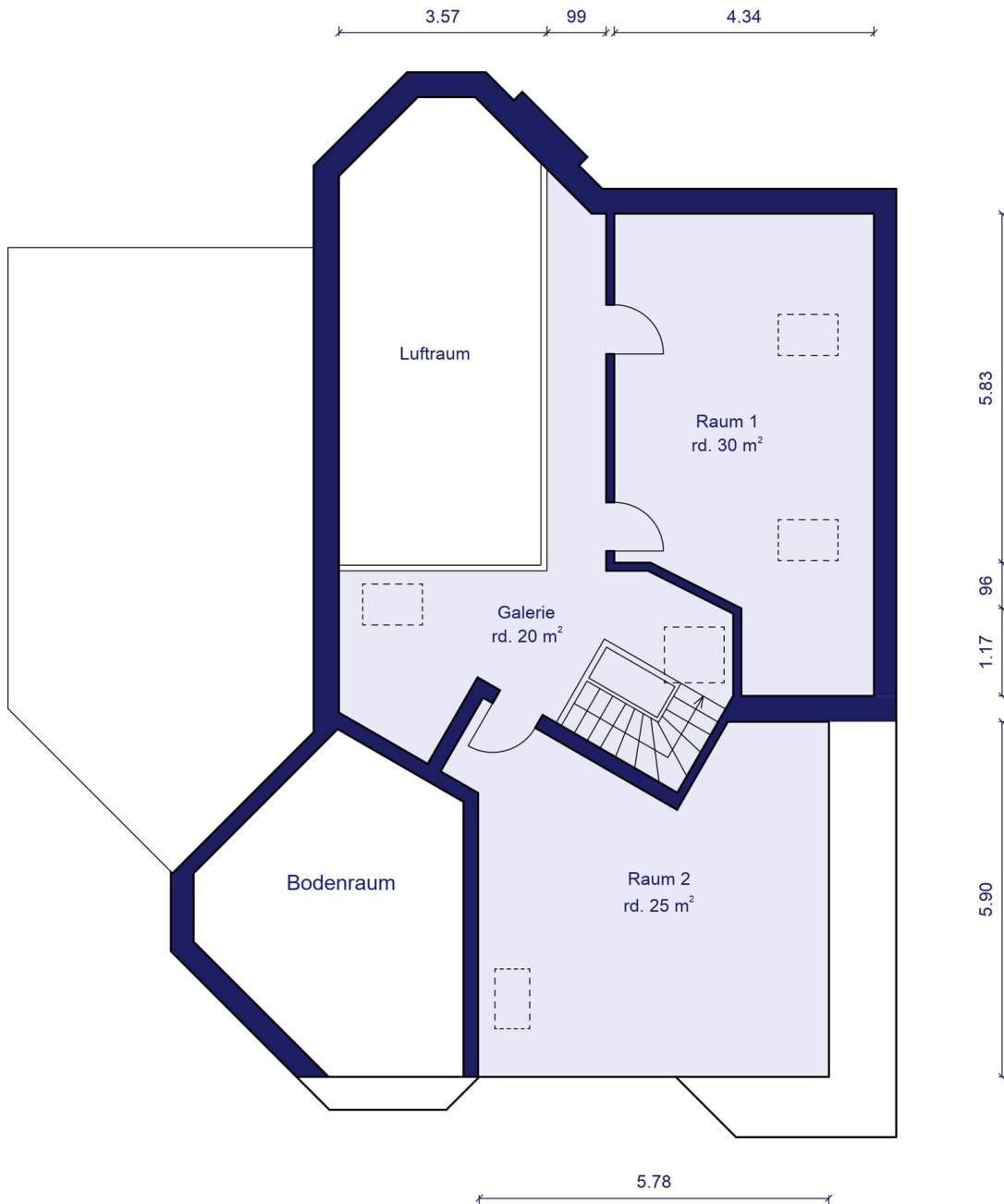


Grundrisse



Erdgeschoss





Dachgeschoss
rd. 75 m² Grundfläche

Dachgeschoss



Ansprechpartner

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





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

