Reihenmittelhaus mit Gewerbeeinheit in Hutzfeld

23715 Bosau / Hutzfeld, Haus zum Kauf

Objekt-ID: H-352-25

Wohnfläche ca.: **96,10 m²** - Ladenfläche ca.: **47,70 m²** - Gesamtfläche ca.: **199,80 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **239.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Reihenmittelhaus mit Gewerbeeinheit in Hutzfeld

Objekt-ID	H-352-25
Objekttyp	Haus
Adresse	Hauptstraße 42 b 23715 Bosau / Hutzfeld
Gemarkung	Hutzfeld
Flur	002
Flurstück	117/14
Wohnfläche ca.	96,10 m²
Nutzfläche ca.	56 m²
Gesamtfläche ca.	199,80 m²
Ladenfläche ca.	47,70 m²
Grundstück ca.	347 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Kaufpreis	239.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Reihenmittelhaus wurde in den Jahren 1982/83 auf einem ca. 347 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über einen Vollkeller sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

1984 wurde für das Erdgeschoss eine Nutzungsänderung genehmigt, um dort einen Verkaufsraum für Backwaren mit einem kleinen Stehcafé einzurichten. Der Gewerbebetrieb wurde jedoch mittlerweile eingestellt, weshalb die Immobilie nun zum Verkauf steht.

Das Obergeschoss diente von Anfang an zu Wohnzwecken. Eine erneute Nutzungsänderung dürfte es ermöglichen, das Erdgeschoss wieder in Wohnraum umzuwandeln.

In der Reihenhauszeile werden zwei benachbarte Häuser ausschließlich als Wohnraum genutzt, während sich in einer weiteren Einheit neben einer Wohnung eine Automatenfiliale einer Bank befindet.

Vor dem Haus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Zudem ist die Zufahrt zum hinteren Grundstück, auf dem sich ein Gartenhaus befindet, durch den ursprünglichen Kaufvertrag vertraglich gesichert.

Ausstattung

Dieses solide Reihenmittelhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und erstreckt sich über zwei Geschosse sowie einen ausgebauten Spitzboden. Zusätzlich verfügt es über einen Vollkeller mit direktem Zugang zum Garten, was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im rund 56 m² großen Keller stehen vier Räume zur Verfügung, darunter der Heizungsraum mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2000.

Das Erdgeschoss umfasst einen ehemaligen Verkaufsraum mit angrenzender Küche und WC auf etwa 48 m². Dieser Bereich verfügt über einen separaten Eingang und bietet Potenzial für verschiedene Nutzungskonzepte.

Ein weiterer Hauseingang führt in den gemeinschaftlichen Hausflur und weiter in das ca. 56 m² große Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit Loggia, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Der ausgebaute Spitzboden bietet auf rund 30 m² zwei weitere Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbybereich.

Die Fenster im Obergeschoss wurden bereits 2011 erneuert, während die Elektrik und das Badezimmer im Jahr 2005 modernisiert wurden.

Dennoch besteht Modernisierungsbedarf, insbesondere im Erdgeschoss, das nicht mehr den heutigen Wohnstandards entspricht. Hier sehen wir den größten Investitionsbedarf.

Alternativ ist auch eine gewerbliche Nutzung weiterhin denkbar.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Größe des Hauses und seinen vielseitigen Möglichkeiten überzeugen!

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 147.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.12.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	147,60 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

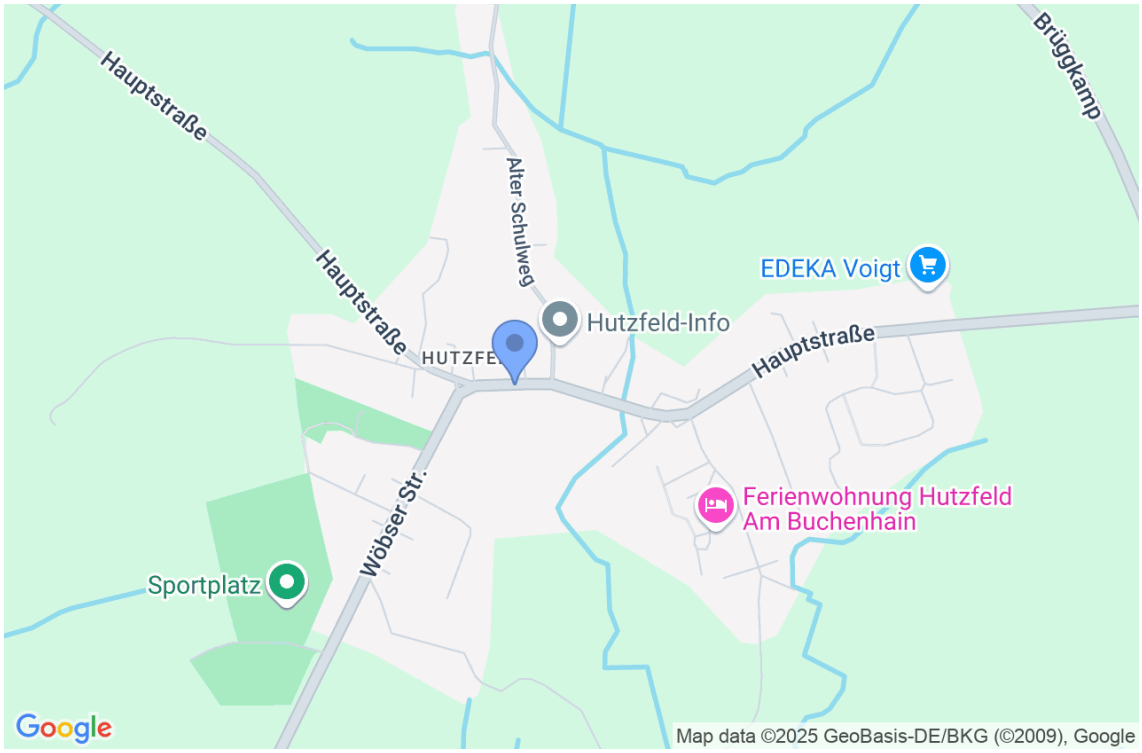
Lage

Hutzfeld mit seinen ca. 850 Einwohnern ist der zentrale Ort der Gemeinde Bosau und liegt im Naturpark Holsteinische Schweiz südlich des Plöner Sees.

In Hutzfeld befinden sich die Gemeindeverwaltung, ein Kindergarten, Polizeistation, Post-Shop-In-Filiale im Edeka Markt, Bäckerei, Bankautomat und öffentliche Sportanlagen.

Der in nur 4 km entfernt gelegene Große Plöner See und seine Umgebung sind ein beliebtes Naherholungsgebiet und bieten viele Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Schwimmen, Segeln, Wasserwandern, Angeln und Radfahren. Für Golfer stehen in 4 km und 6 km der Golfplatz Thürk und die Golfanlage Gut Waldshagen zur Verfügung.

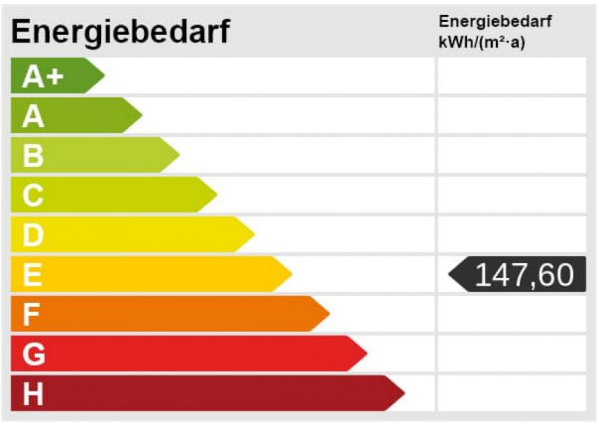
Die Kreisstädte Eutin und Plön sind nur jeweils 10 km von Hutzfeld entfernt. Die Landeshauptstadt Kiel ist in 40 Autominuten erreichbar.



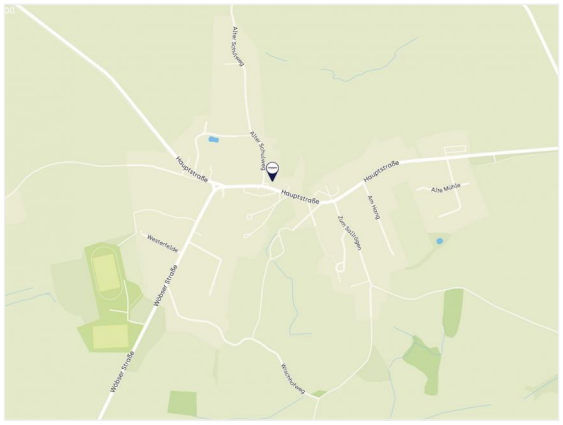
Hauptstraße 42 b, 23715 Bosau / Hutzfeld, Deutschland

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

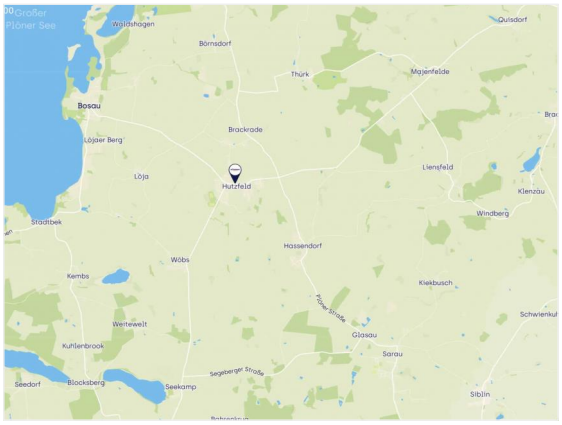
Straßenansicht



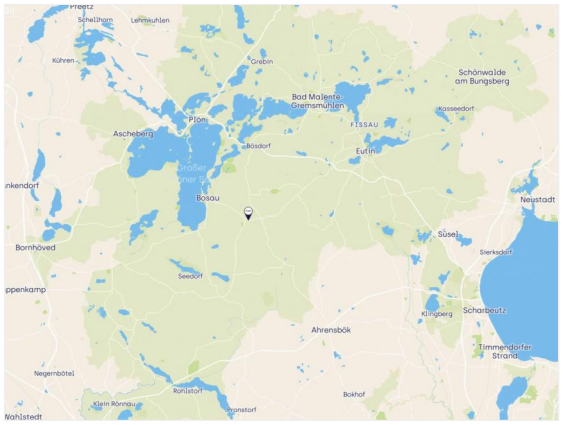
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan

Hauszeile

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

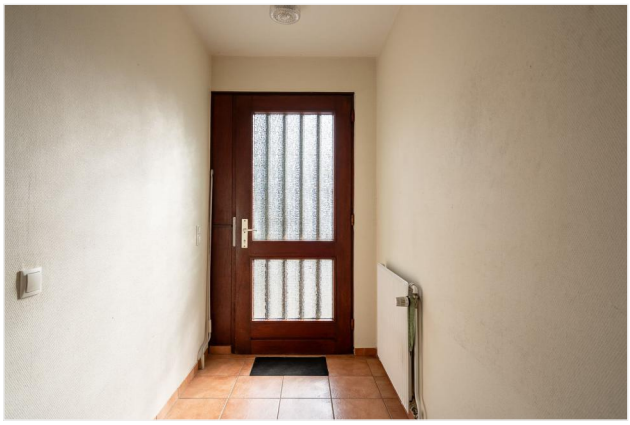
martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Blick von der Terrasse

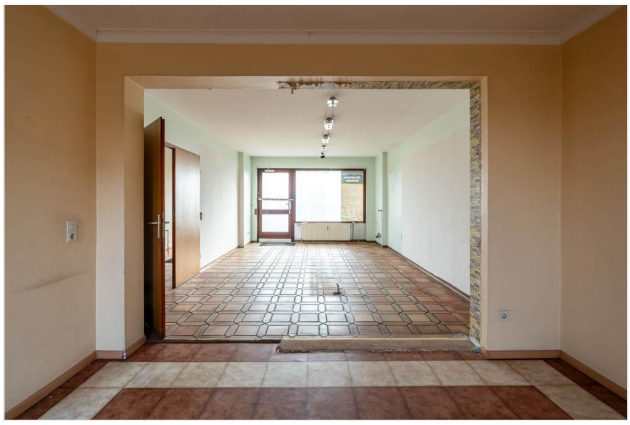
Zuwegung zum hinteren Grundstücksteil

Gartenhaus



Flur Erdgeschoss

WC-Erdgeschoss



ehemaliger Verkaufsraum

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

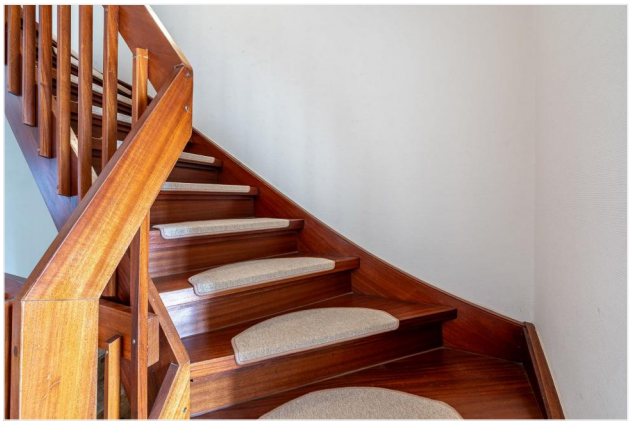
martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

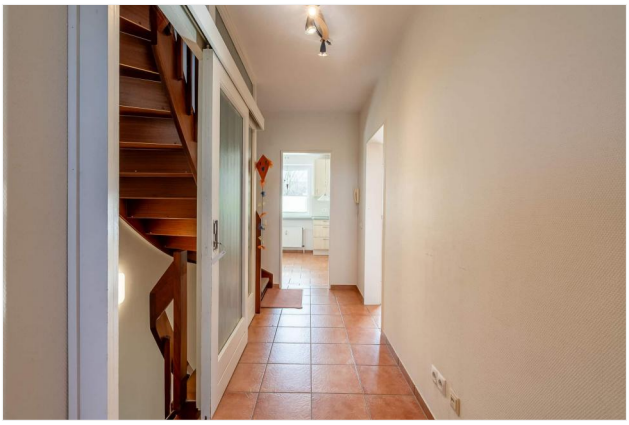
Verkaufsraum mit Ausgang zur Terrasse

ehemalige Küche Erdgeschoss

Terrasse



Treppe ins Obergeschoss



Flur Obergeschoss

Küche Obergeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

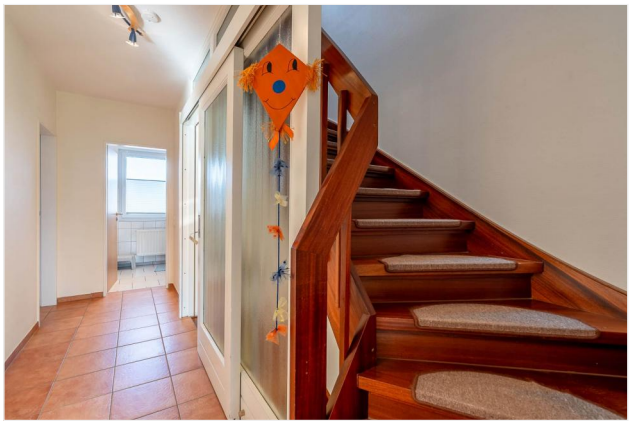
Bad Obergeschoss

Bad Obergeschoss 2

Wohnzimmer mit Loggia

Loggia

Zimmer Obergeschoss



Treppe zum Dachgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Flur Dachgeschoss

Zimmer 1 Dachgeschoss

Zimmer 2 Dachgeschoss

Keller mit Aussenzugang

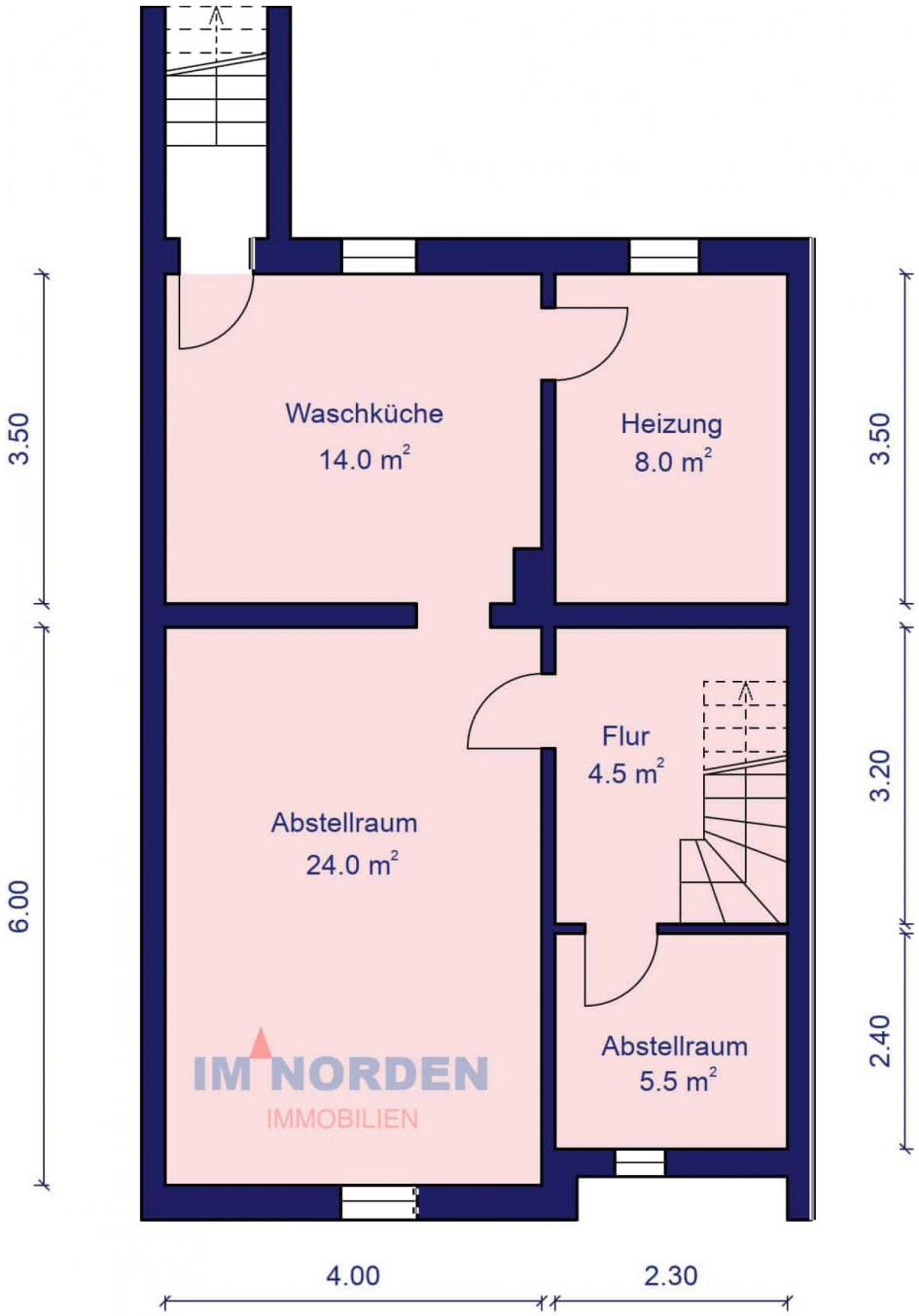
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Grundriss

Kellergeschoss



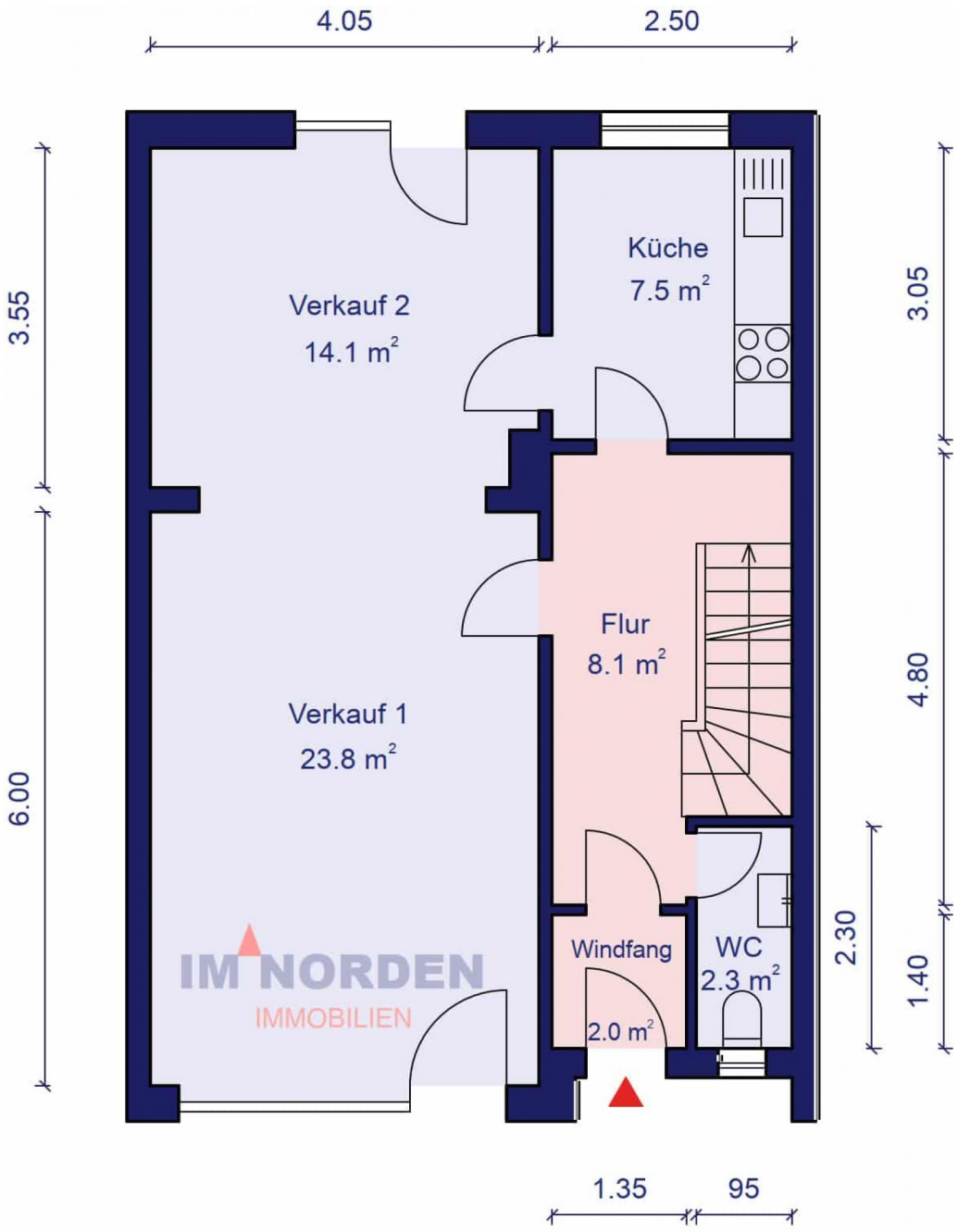
Kellergeschoss

ca. 56 m²

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Grundriss

Erdgeschoss



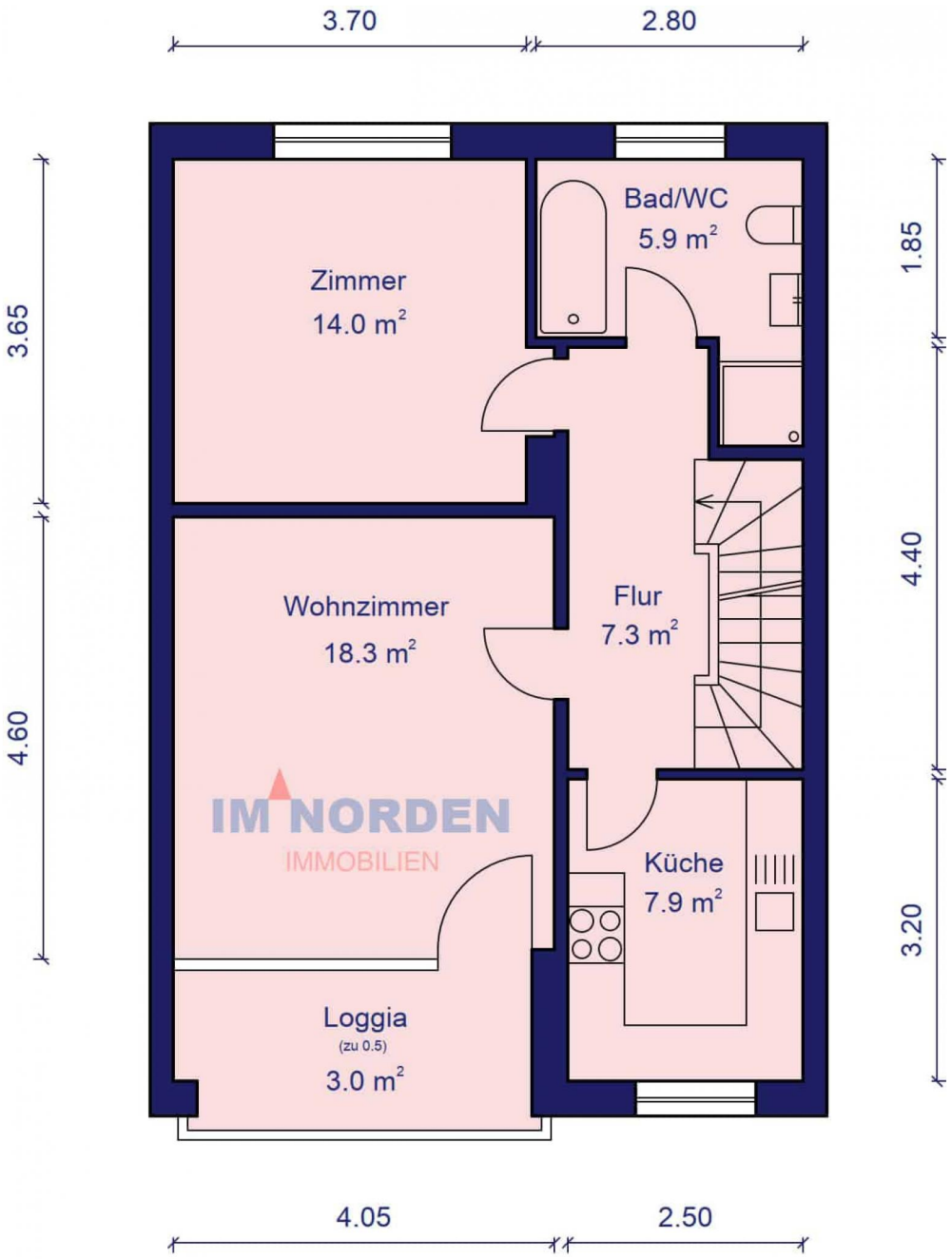
Erdgeschoss

57.8 m²

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Grundriss

Obergeschoss



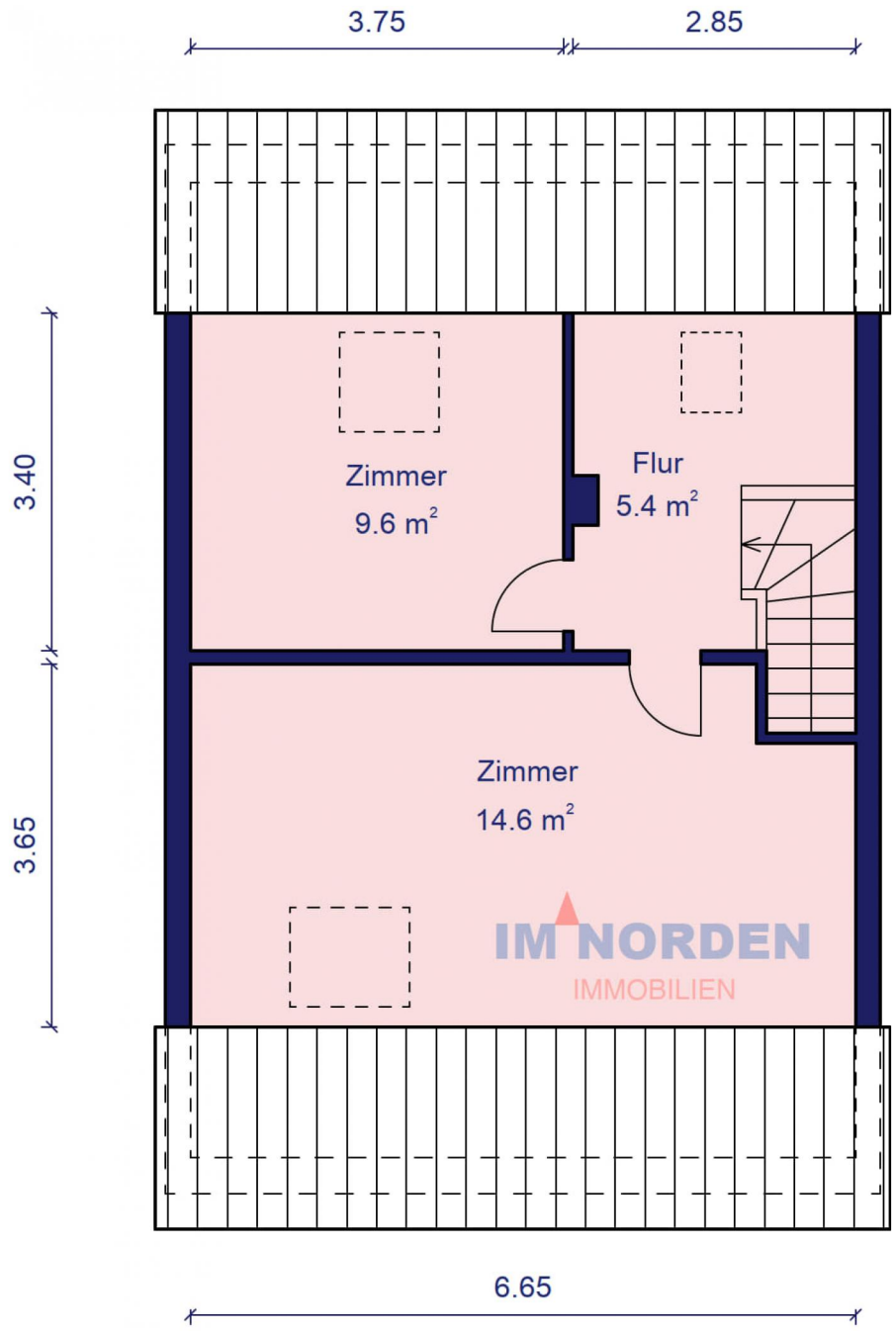
Obergeschoss

56.4 m²

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Grundriss

Dachgeschoss



Dachgeschoss

29.6 m²

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715