

# Landhaus in Feldrandlage

23623 Ahrensböök / Grebenhagen, Landhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-239-21



Wohnfläche ca.: **97 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **181 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis: **360.000 EUR**



## Landhaus in Feldrandlage

Objekt-ID	H-239-21
Objekttypen	Haus, Landhaus
Adresse	Hauptstr. 2 23623 Ahrensböök / Grebenhagen
Gemarkung	Grebenhagen
Flur	002
Flurstück	10/1
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	84 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	181 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.913 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas (eigener Tank)
Baujahr	1860
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Carport, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	360.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wer von einem Leben auf dem Lande träumt, kann diesen Traum hier verwirklichen.

Wir wissen leider nicht, wann die ersten Teile des Hauses ursprünglich erbaut wurden, schätzen diese aber auf die Zeit um 1860. Recherchen beim Kreisbauamt in Eutin und beim Bauamt in Ahrensbök haben keine Ergebnisse hinsichtlich alter Bauunterlagen ergeben. Daher können wir auch keinerlei Haftung für die Grundrisse und Wohnflächenangaben übernehmen.

Über die Jahre hat der Eigentümer als ausgebildeter Handwerker das Haus liebevoll und fachgerecht ausgebaut.

Das Erdgeschoss zeigt schon, welche Möglichkeiten in diesem Landidyll stecken. Im Dachgeschoss sind noch Restarbeiten notwendig, um weitere Wohnfläche zu schaffen.

Begeistern Sie sich für dieses Haus in der Feldrandlage – ob als Erstwohnsitz oder als Feriendomizil. Von der Größe ist es für ein Paar oder eine Familie bestens geeignet.

Schauen Sie im Rahmen einer Besichtigung selbst, wie Sie aus diesem Rohdiamanten ein Schmuckstück machen können.



## Ausstattung

Zur Zeit betreten Sie das Haus durch das Werkstattgebäude. Für eine Nutzung des Hauseingangs bedarf es noch des Baus einer Treppenanlage an der Gartenseite des Hauses. In diesem Zuge sollte auch eine Hochterrasse oder ein Ausgang aus dem Wohnzimmer in den Garten mit gestaltet werden.

Über einen Flur erreichen Sie das Duschbad und das Gäste WC.

Vom Flur betreten Sie das Wohnzimmer, das mit einem Kaminofen ausgestattet ist und zu gemütlichen Abenden einlädt. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Blick in den Garten und sorgen für gute Belichtung.

Auffallend ist der schöne gespachtelte "Pandomo-Boden", der auch in der angrenzenden Küche verlegt wurde.

Dieser Bereich zwischen der Werkstatt und dem ursprünglichen Haus wurde ab 2008 komplett neu mit einem Kellerbereich errichtet.

Die Küche verfügt über eine getischlerte Einbauküche aus Vollholz mit allen notwendigen Elektrogeräten. Auch ein geräumiger Essbereich findet hier Platz. Über den Küchenbereich erreichen Sie ein weiteres Zimmer, welches wie ein Erker geschnitten ist und dadurch architektonisch besonders wirkt.

Das weitere Zimmer im Erdgeschoß erreichen Sie über den Flur. Beide Zimmer sind mit Holzböden ausgestattet.

Über eine Treppe im Rohbauzustand erreichen Sie das Dachgeschoß. Hier sind alle vorbereitenden Arbeiten erledigt für ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und einen begehbaren Kleiderschrank. Wie Sie den Fotos entnehmen können, fehlt der abschließende Innenausbau mit Fußbodenbelag. Die elektrische Installation und sonstige Ver- und Entsorgung sind bereits fertiggestellt und funktionieren. Auch die installierte Fußbodenheizung läuft seit 2 Jahren einwandfrei. Zusätzlich steht noch ein Bodenraum und ein Spitzboden als weitere Nutzfläche zur Verfügung.

Unter dem Wohnzimmer wurde in dem neuen Kellerbereich die Heizung untergebracht, die aus dem Jahre 2010 stammt, von hier wird die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung gespeist. Auch Waschmaschine und Co. finden hier gut Platz. Über einen Außenzugang erreichen Sie von hier den Garten.

Der sehr große Garten kann von Ihnen noch überwiegend frei gestaltet werden, wobei schon einige Ideen geplant sind bzw. begonnen wurden umzusetzen. Ob Sie diese Projekte eines Gewächshauses oder Grillplatzes vollenden wollen, sollten Sie im Rahmen einer Besichtigung mit dem Eigentümer besprechen.





Ein Carport rundet neben der großen Werkstatt das Angebot an Stellfläche ab.

Insgesamt sind an diesem schönen Landhaus noch einige Arbeiten zu erledigen, die mit etwas handwerklichem Geschick vollendet werden können.

Nach Abschluss der Arbeiten haben Sie ein Unikat in einer wunderbaren ruhigen Feldrandlage geschaffen und können die vielfältigen Blickachsen in die Landschaft genießen.

## Lage

Das Landhaus liegt in der kleinen Gemeinde Grebenhagen, die zur Großgemeinde Ahrensböök gehört.

Die zum Kreis Ostholstein gehörende Großgemeinde Ahrensböök ist aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung wirtschaftlicher Mittelpunkt eines größeren ländlichen Bereichs (ländlicher Zentralort).

Die Gemeinde ist umgeben von Wäldern und Feldern. Die umliegenden Städte Eutin (im Norden), Lübeck (im Süden) und Bad Segeberg (im Westen) sind mit dem Auto alle in 15 Minuten zu erreichen, ebenso die Ostsee (Scharbeutz). Die Metropole Hamburg erreichen Sie in ca. 60 Minuten.

In Ahrensböök befindet sich eine Grundschule und Gemeinschaftsschule auch Kindergärten sind vor Ort. Gymnasien befinden sich in den Nachbarorten Eutin und Bad Schwartau. Des Weiteren verfügt Ahrensböök über Ärzte, Supermärkte und Bäcker.

Rund 4.300 Einwohner zählt die Gemeinde Ahrensböök zurzeit, mit den umliegenden 19 Dorfschaften sind es somit insgesamt rund 8.400 Einwohner.

Durch die gute Anbindung und die nahe gelegene Bundesstraße ist das Umland schnell und angenehm zu erkunden.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2031.

Endenergiebedarf beträgt 153.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Feldrandlage, großes Grundstück



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1860
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	153,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Objektfotos



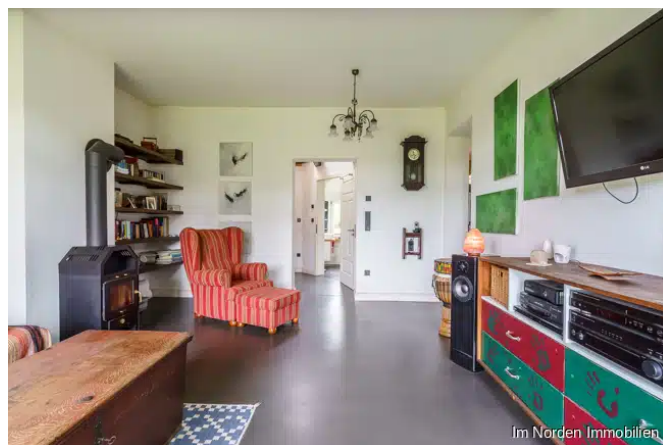
Gartenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Im Norden Immobilien

Küche



Im Norden Immobilien

Küche



Im Norden Immobilien

Blick zum Essplatz



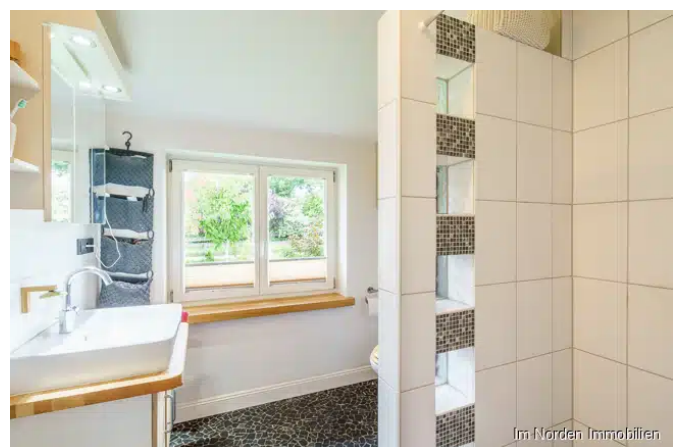
Im Norden Immobilien

Alter Küchenherd



Im Norden Immobilien

Essplatz



Im Norden Immobilien

Bad mit Dusche/WC







Bad



Gäste WC



Zimmer Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss

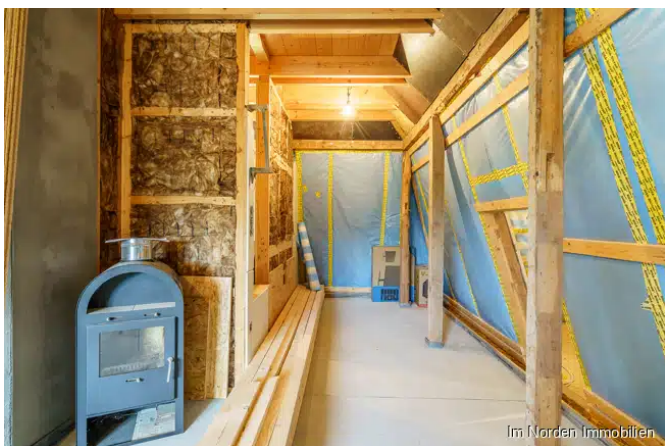




Treppe ins Dachgeschoss



Teilausgebautes Dachgeschoss, Vorbereitung  
Badezimmer



Teilausgebautes Dachgeschoss



Teilausgebautes Dachgeschoss, Vorbereitung  
Fußbodenheizung







Straßenansicht



Straßenansicht



Detailansicht



Straßenansicht



Carport



Blick in die Felder







Im Norden Immobilien

Bauwagen auf dem Grundstück



Im Norden Immobilien

Gartenansicht



Im Norden Immobilien

Von oben, Blick in die Feldmark



Im Norden Immobilien

Von oben







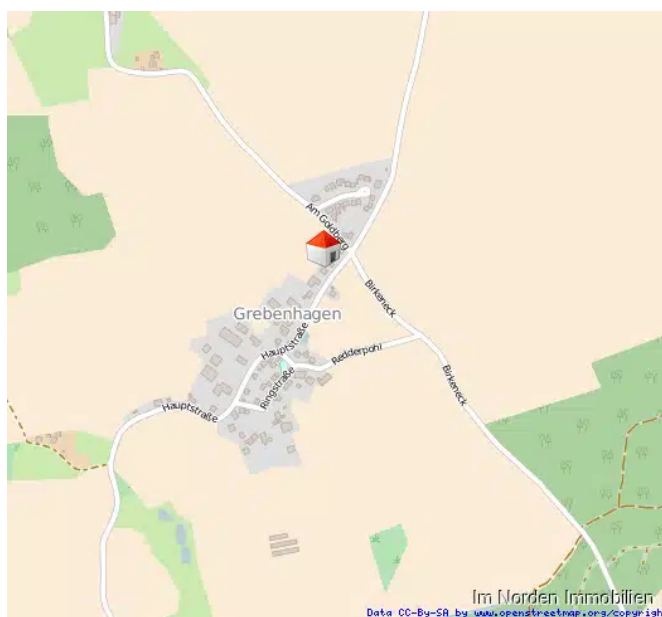
Grundstück von oben



Von oben

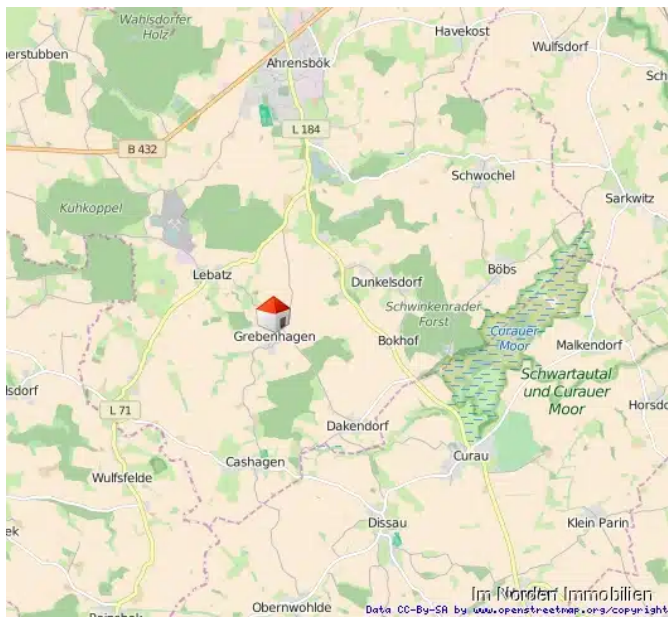


Lage in Grebenhagen



Lageplan





Lageplan



# Grundrisse



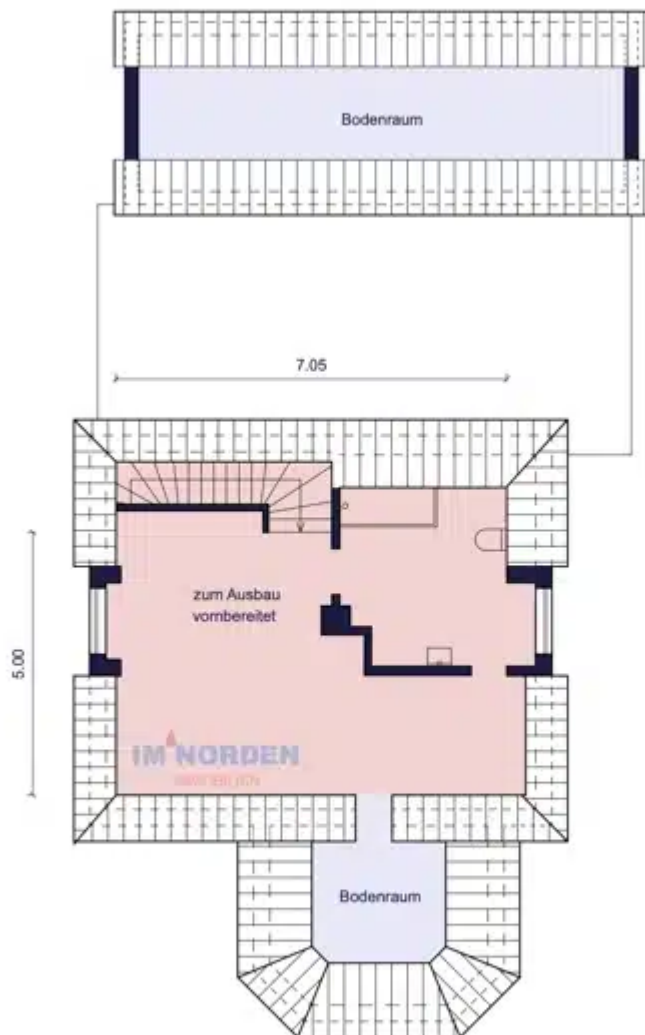
**Erdgeschoss**

**97.1 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss



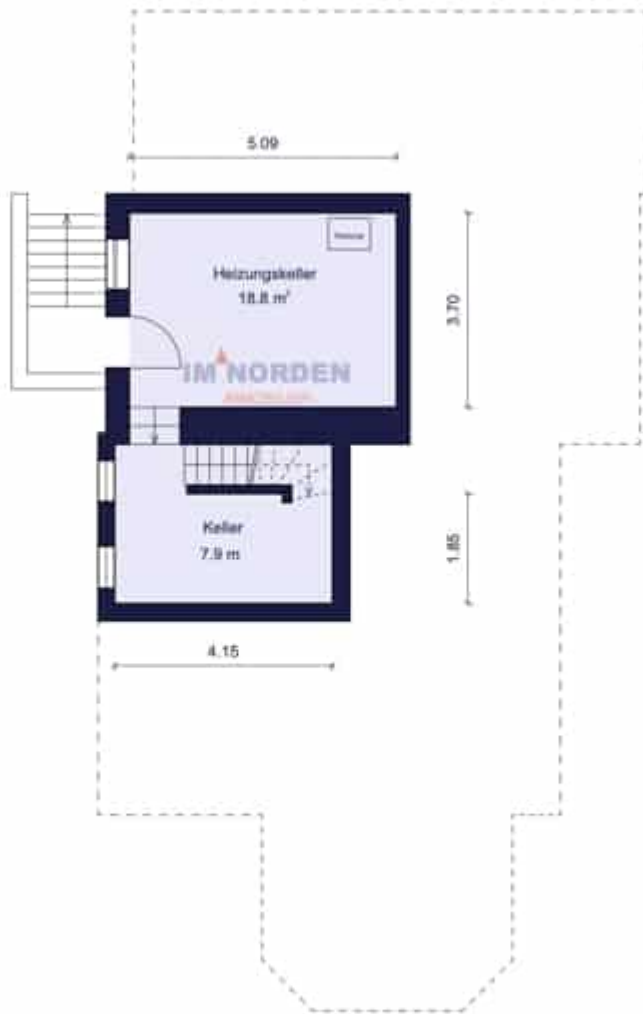


**Dachgeschoss**  
**rd. 30 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss





**Kellergeschoss**

**26.7 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



## 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

