

Zwei Haushälften, viele Möglichkeiten in Ahrensböök / Siblin

23623 Ahrensböök / Siblin, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-392-26



Wohnfläche ca.: **184 m²** – Gesamtfläche ca.: **222 m²** – Zimmer: **8** – Kaufpreis: **498.000**
EUR



Zwei Haushälften, viele Möglichkeiten in Ahrensböök / Siblin

Objekt-ID	H-392-26
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Gießelrader Weg 3 + 3a 23623 Ahrensböök / Siblin
Gemarkung	Siblin
Flur	001
Flurstück	7/4
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	184 m ²
Nutzfläche ca.	38 m ²
Gesamtfläche ca.	222 m ²
Grundstück ca.	612 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Breitbandzugang	GLASFASER 0 Mbit/s
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Carportstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache



Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Breitbandzugang, Dusche, Einbauküche, GLASFASER, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	498.000 EUR

Objektbeschreibung

Dieses Doppelhaus wurde 1995 in massiver Bauweise auf einem ca. 612 m² großen Grundstück errichtet.

Die Immobilie besteht aus zwei spiegelgleich angelegten Haushälften mit insgesamt rund 184 m² Wohnfläche und acht Zimmern.

Besonders interessant ist die Kombination aus möglicher Eigennutzung und Vermietung:

Eine Haushälfte wird frei übergeben und bietet Raum für die eigenen Wohnideen.

Die zweite Haushälfte ist seit vielen Jahren unbefristet vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 8.940 Euro p.a..

Die klassische Architektur mit rotem Verblendmauerwerk, die Terrassen- und Gartenflächen sowie die vorhandenen Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge runden das Angebot ab.

Eine Immobilie mit vielseitigen Perspektiven – ob zur teilweisen Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als langfristige Kapitalanlage.



Ausstattung

Das Doppelhaus präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Beide Haushälften sind spiegelgleich aufgeteilt und verfügen über eine weitgehend identische Ausstattung.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, zeigen die Innenaufnahmen ausschließlich die frei zu übergebende Haushälfte. Die nachfolgende Beschreibung gibt Ihnen einen Einblick in die Raumaufteilung und Ausstattung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung. Helle Fliesenböden sorgen für ein freundliches Ambiente. Mittelpunkt ist der großzügig belichtete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen und bodentiefe Glaselemente bringen viel Tageslicht ins Haus.

Die Küche bietet Platz für eine individuelle Einrichtung und verfügt über die entsprechenden Anschlüsse. Ein Gäste-WC mit Fenster sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss machen diese Ebene komplett.

Über eine Holztreppe geht es ins Dachgeschoss. Hier sind die Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat in Holzoptik ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche mit Glasabtrennung.

Noch eine Etage höher befindet sich der wohnlich ausgebaute Spitzboden, der zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bietet.

Auch technisch ist bereits einiges getan: Beide Haushälften verfügen über eigene Gas-Brennwertthermen aus den Jahren 2018 und 2019.

Im Außenbereich laden die direkt an die Wohnräume angrenzenden Terrassen und die überwiegend als Rasenflächen angelegten Gärten zum Entspannen ein. Gepflasterte Zuwegungen und Zufahrten und ein Carport pro Haushälfte sorgen für praktische Stell- und Abstellmöglichkeiten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage in Form einer Tropfkörperanlage. Diese befindet sich gemeinsam mit dem Carport auf einem angrenzenden Flurstück. Die betreffende Teilfläche (ca. 290 m²) wird noch vermessen und wird dem Verkaufsgrundstück zugeschlagen werden.

Ob selbst einziehen und von den bestehenden Mieteinnahmen profitieren oder das gesamte Haus langfristig als Kapitalanlage nutzen – hier stehen Ihnen verschiedene Wege offen.



Lage

Das Haus befindet sich in angenehmer ländlicher Lage in Siblin, einer kleinen Dorfschaft der Gemeinde Ahrensbök im Kreis Ostholstein. Zwischen Eutin und Ahrensbök gelegen, lässt es sich hier ruhig und naturnah wohnen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern und bietet viel Raum für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Der rund 5 km entfernte Ort Ahrensbök bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Einzelhandel, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereinen und gastronomischen Angeboten. Damit ist alles Wichtige für den täglichen Bedarf in wenigen Autominuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist praktisch: Über die umliegenden Land- und Bundesstraßen erreichen Sie Eutin in etwa 15 Minuten, ebenso die Bahnhöfe in Eutin und Pönitz mit ihren regionalen Zugverbindungen. Eine Bushaltestelle der Linie 532 befindet sich zudem in fußläufiger Entfernung.

Für Freizeit und Ausflüge hat die Region einiges zu bieten. Die Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz, die Eutiner Innenstadt mit ihren kulturellen Angeboten und die Ostseestrände rund um Scharbeutz sind gut mit dem Auto erreichbar. Auch Lübeck und Bad Segeberg bieten sich für Ausflüge an.

Kurzum: Eine schöne Lage für alle, die das entspannte Landleben schätzen und gleichzeitig die Nähe zu den umliegenden Orten, Städten und der Ostsee genießen möchten.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 116.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.05.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	116,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Blick auf die Haushälften mit Terrassen



Straße vor dem Doppelhaus



Zufahrt zur vermieteten Doppelhaushälfte



Blick auf die Haushälfte Nr. 3 (vermietet)





Blick auf die freie Haushälfte Nr. 3a mit Garage /
Unterstand



Rasenfläche hinter dem Haus



Hauseingang Nr. 3a



Hauseingang Nr. 3a





Hauseingang Nr. 3



Blick auf die vermietete Haushälfte Nr. 3



Carport für Haushälfte Nr. 3



Blick in die Umgebung





Blick auf die Lage des Doppelhauses



Haus Nr. 3a - Eingangsbereich mit Flur

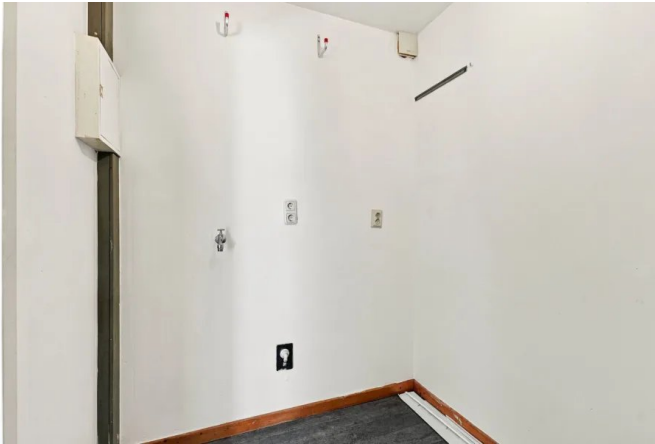


Haus Nr. 3a - Küche mit Blick in den Vorgarten



Haus Nr. 3a - Gäste-WC





Haus Nr. 3a - Abstellraum, HWR



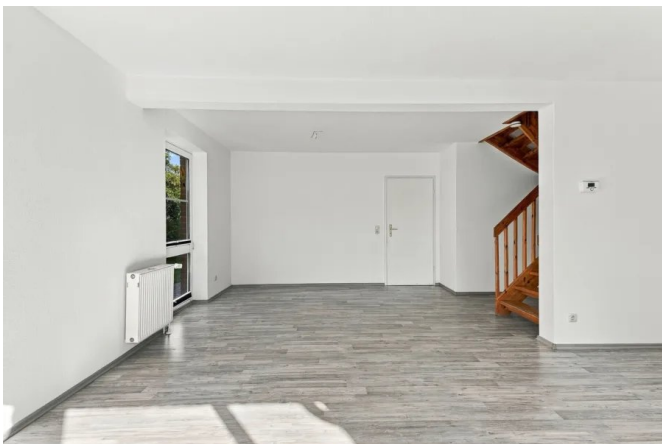
Haus Nr. 3a - Wohn- und Essbereich



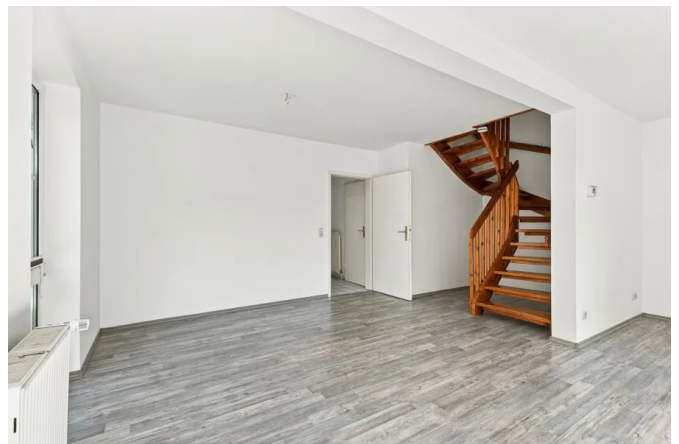
Haus Nr. 3a - Wohnbereich mit Blick auf die Terrasse



Haus Nr. 3a - Blick auf die Terrasse



Haus Nr. 3a - Wohn- und Essbereich



Haus Nr. 3a - Wohn- und Essbereich





Haus Nr. 3a - Treppe in das Dachgeschoss



Haus Nr. 3a - Flur im Dachgeschoss



Haus Nr. 3a - Schlafzimmer 2



Haus Nr. 3a - Schlafzimmer 1



Haus Nr. 3a - Schlafzimmer 3



Haus Nr. 3a - Schlafzimmer 3





Haus Nr. 3a - Schlafzimmer 3



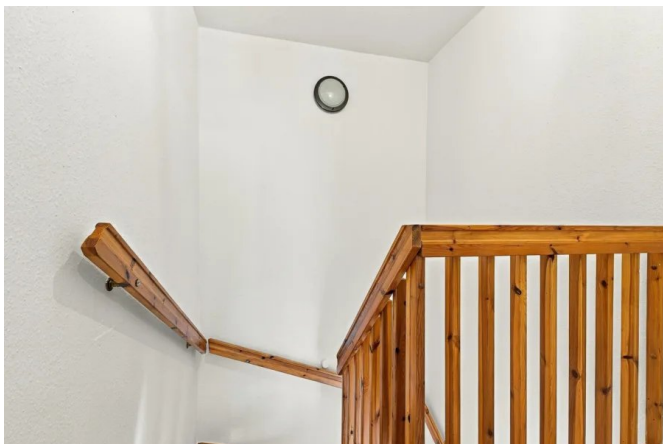
Haus Nr. 3a - Badezimmer



Haus Nr. 3a - Badezimmer



Haus Nr. 3a - Badezimmer



Haus Nr. 3a - Treppe in den Spitzboden



Haus Nr. 3a - wohnlich ausgebauter Spitzboden





Haus Nr. 3a - wohnlich ausgebauter Spitzboden



Haus Nr. 3a - wohnlich ausgebauter Spitzboden



Spitzboden zum Abstellen



Blick auf die ungefähre Grundstücksgrenze





Blick auf die ungefähre Grundstücksgrenze und
Teilfläche



Blick auf das Doppelhaus



Blick auf das Doppelhaus



Blick in die Umgebung

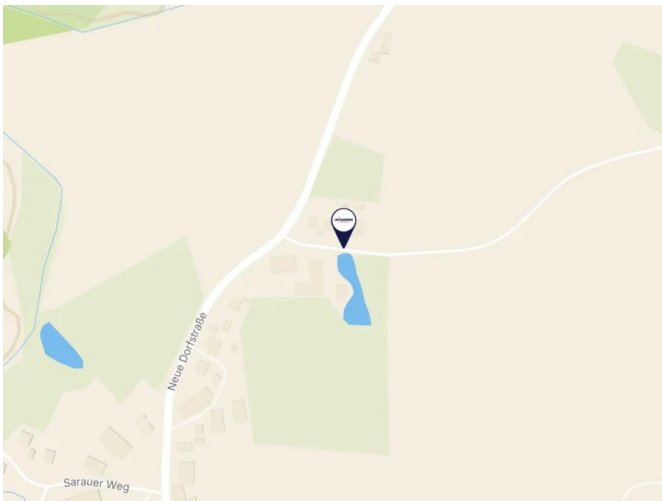




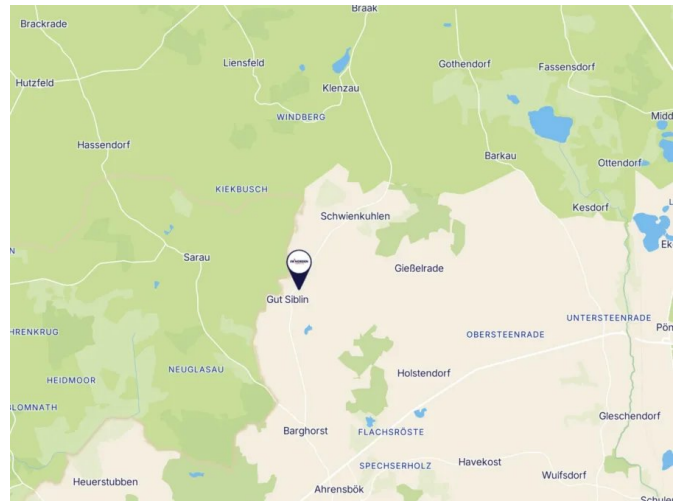
Blick in die Umgebung



Blick auf das Doppelhaus

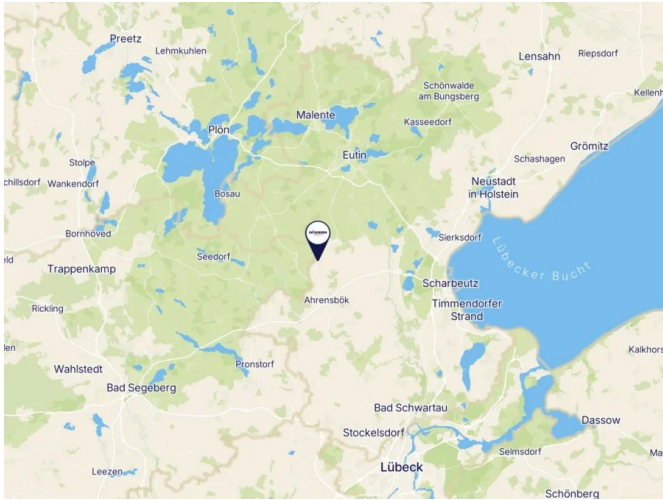


Lageplan

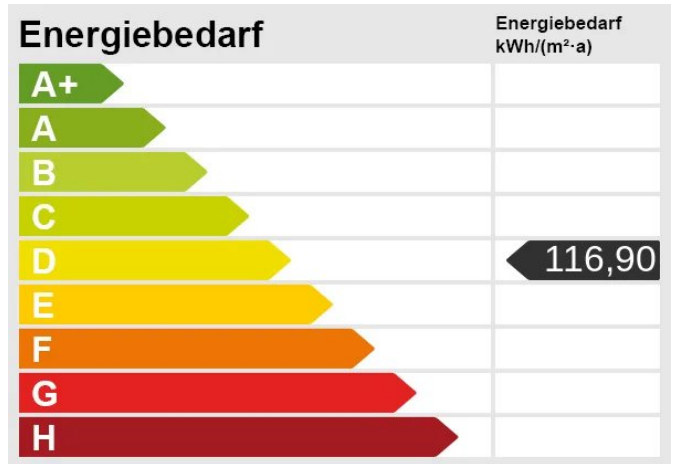


Lageplan





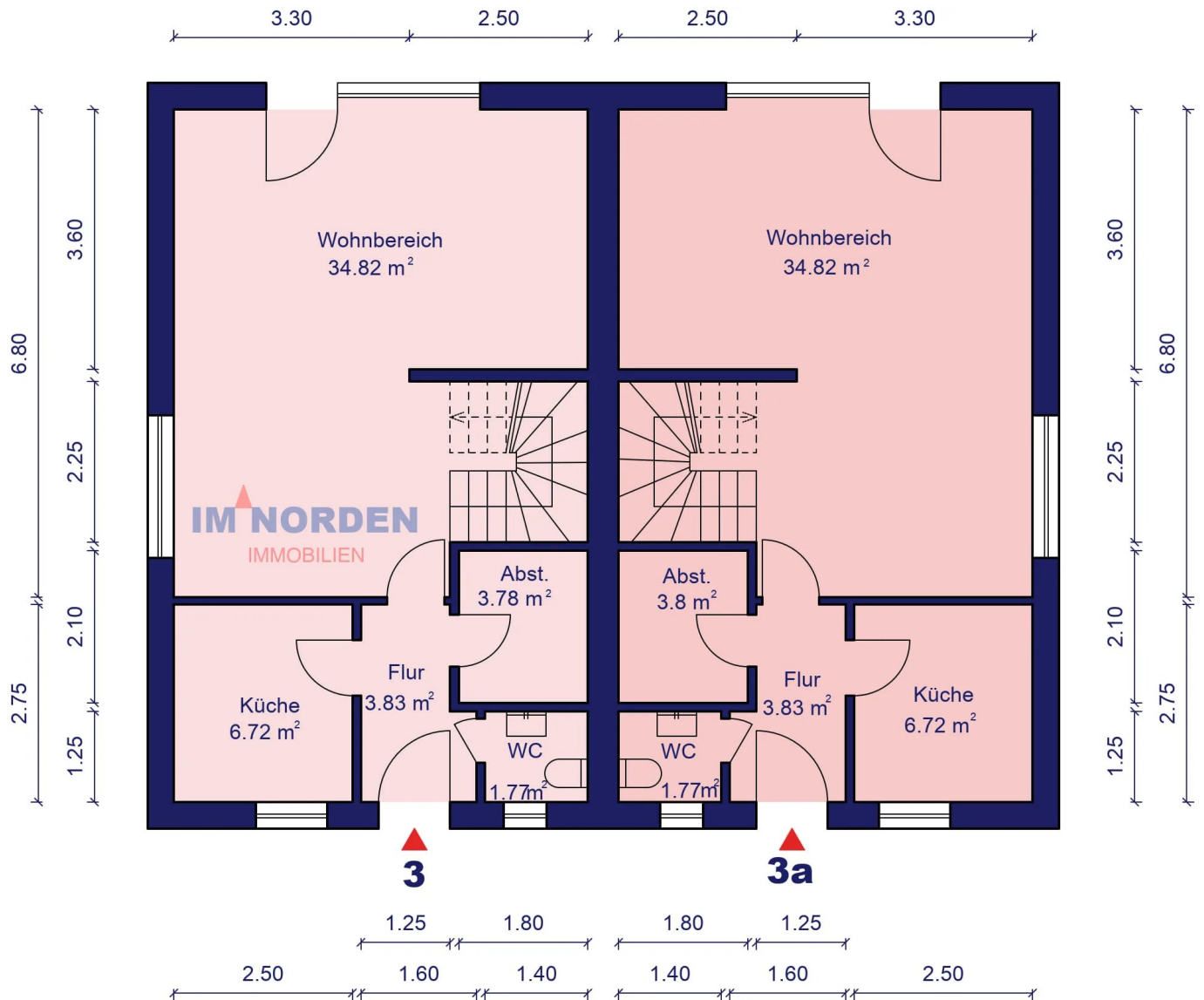
Lageplan



Energieskala



Grundrisse



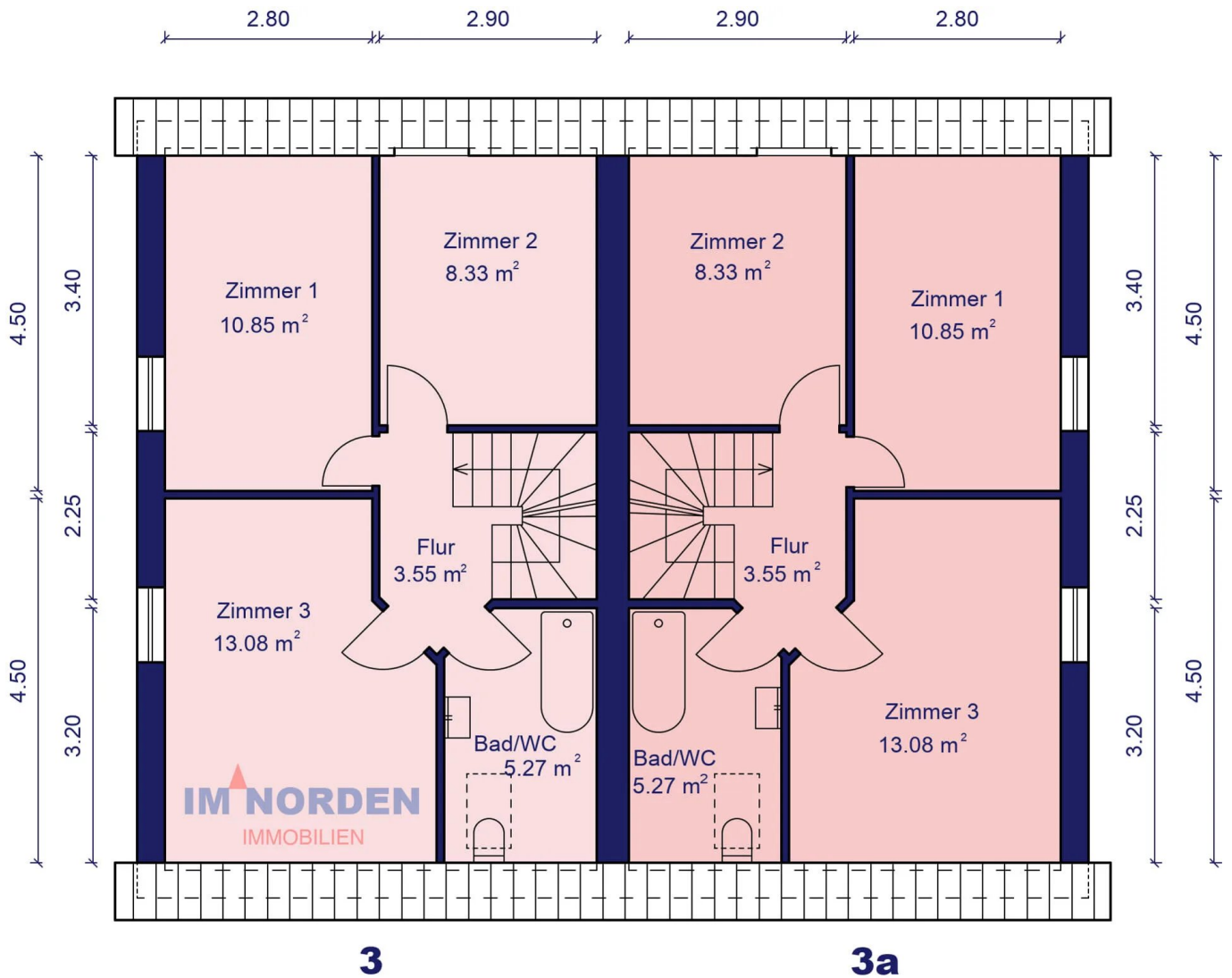
Erdgeschoss

3 = 50.92 m²

3a = 50.92 m²

Erdgeschoss





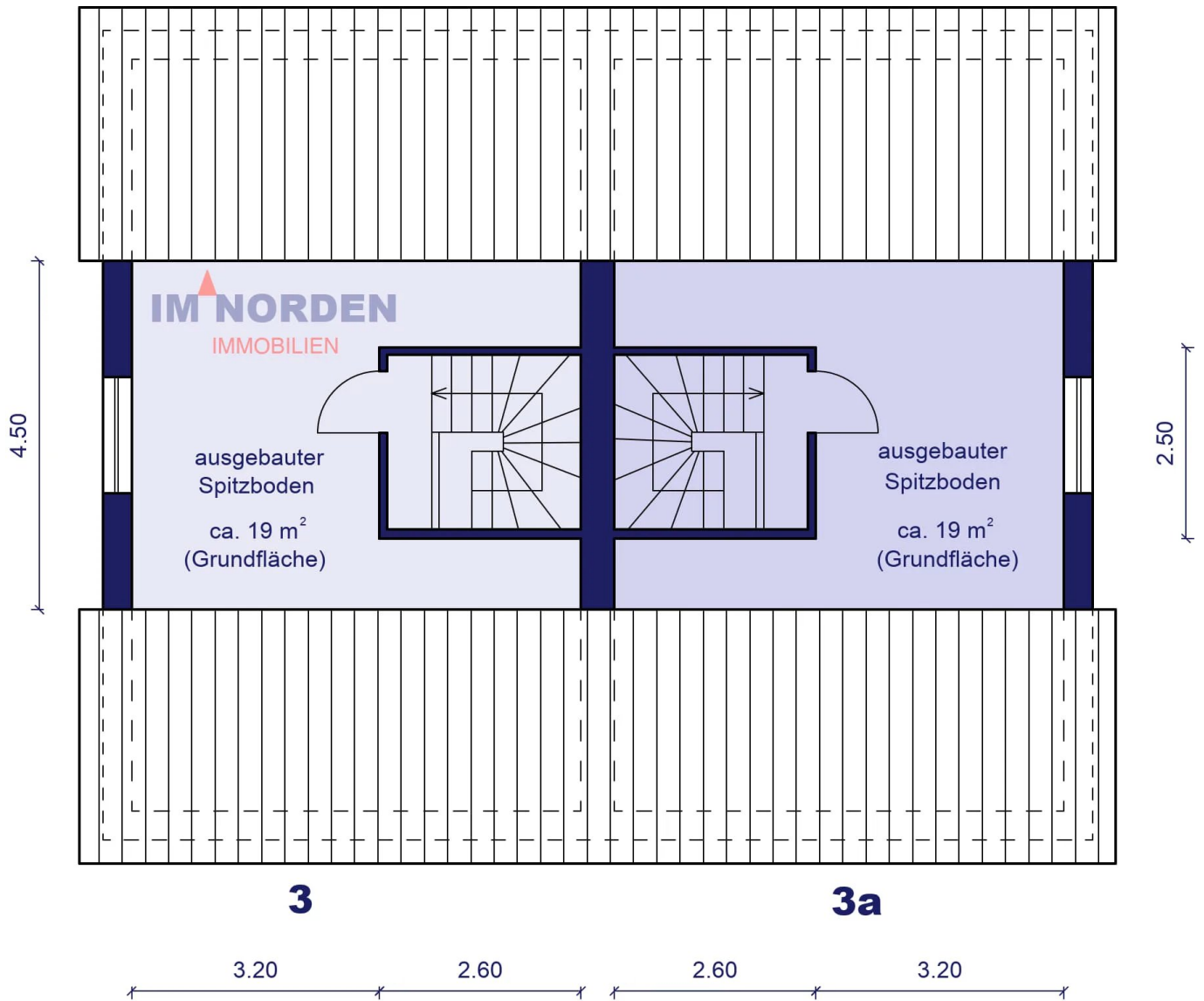
Dachgeschoss

3 = 41.08 m²

3a = 41.08 m²

Dachgeschoss





Spitzboden

wohnlich ausgebauter Spitzboden



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	00494521790450
Telefon	00491709050219





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

