

Großzügiges Wohn- und Bürohaus mit Blick auf den Großen Plöner See

23715 Bosau, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-324-24



Wohnfläche ca.: **272,10 m²** - Gesamtfläche ca.: **272,10 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis:
898.000 EUR



Großzügiges Wohn- und Bürohaus mit Blick auf den Großen Plöner See

Objekt-ID	H-324-24
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	23715 Bosau
Wohnfläche ca.	272,10 m ²
Gesamtfläche ca.	272,10 m ²
Grundstück ca.	2.553 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Carportstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Einliegerwohnung, Gewerblich nutzbar
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	898.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus mit eigenem Bürotrakt wurde von den Bauherren im Jahre 2000 errichtet und 2001 bezogen.

Das Haus verfügt über zwei separate Bereiche, sodass die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten auch im Rahmen einer Vermietung an Dritte leicht umsetzbar ist.

Die Büros inkl. der Wirtschaftsräume befinden sich im Erdgeschoss des Hauses, die Wohnebene im Obergeschoss.

Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet weitere mögliche Ausbaureserve zu den bereits vorhandenen 272 m² Wohn-, Büro- und Nutzfläche.

Das Haus wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und hat vom gesamten Grundstück aus einen herrlichen Blick auf und über den großen Plöner See.

Das von der Straße her ansteigende Grundstück mit seiner Größe von 2.553 m² bietet einen hohen Freizeitwert und viele gestalterische, auch bauliche Möglichkeiten.

Das Haus befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks, mit einem PKW kann man allerdings fast bis vor die Haustüren fahren.

Ein Doppelcarport, etwa auf der Hälfte des Grundstücks, mit angebautem Schuppen bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ausreichend Stauraum für Gartengeräte.

Lassen Sie sich von der einmaligen Lage und dem unbeschreiblichen Blick auf den See inspirieren.



Ausstattung

Die jetzigen Eigentümer haben ganz bewusst eine Trennung des Hauses in einen Wohn- und einen Büroteil vorgenommen, daher existiert auch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und es gibt für beide Einheiten eigene Grundbücher.

Wer das Haus nur zum Wohnen nutzen möchte, kann dies natürlich durch eine einfache baurechtliche Umnutzung selbstverständlich auch tun.

Die beiden bereits angesprochenen Hauseingänge trennen Wohnen und Arbeiten voneinander, wobei die Flure im Haus miteinander durch eine Tür verbunden sind.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem wohnlich ausgestatteten Archiv / Wirtschaftsraum, ein Bad mit Wanne, zwei Abstellräume und drei Büroräume.

Der Heizungsraum ist mit Waschmaschinenanschluss, einer Wasserenthärtungsanlage und einer Dusche ausgestattet.

Auch von den nach vorne ausgerichteten Räumen genießt man einen Blick auf den Plöner See.

Diese ca. 128 m² große Etage ist durchgängig gefliest.

Das Obergeschoss erreicht man über eine großzügige, breite Treppe. Das Wohnzimmer mit Essbereich ist über 57 m² groß und vollständig mit Parkett ausgelegt. Zur hinteren Seite hat man einen Ausgang zur Terrasse und zur Seeseite ist ein 15 m² großer Balkon vorhanden.

Der Küchenbereich ist separat aber offen gestaltet, eine Einbauküche ist vorhanden.

Von der Küche aus kommt man in einen Wintergarten, der ehemals als Freisitz gedacht war. Dieser Raum lässt sich durch große bodentiefe Fensterelemente öffnen, so dass man auch von hier einen Zugang zum zweiten Balkon hat.

Weiterhin sind auf dieser Wohnebene ein Vollbad, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein großes Schlafzimmer mit Ausgang zur hinteren Terrasse untergebracht.

Besonders zu erwähnende Ausstattungsmerkmale sind noch die hohen Decken im Haus, zwei elektrische Markisen, sowie elektrische Rollläden und die neue Heizung aus dem Jahre 2023. Auch ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Zwei Gartenhäuser im hinteren Grundstücksbereich und neben dem Eingang bieten weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartenmöbel etc.

Das Haus bietet viele Möglichkeiten in Kombination aus Wohnen und Arbeiten in einer wunderschönen Lage.



Lage

Bosau liegt mit seinen ca. 700 Einwohnern beschaulich am Großen Plöner See und am Bischofssee. Seit 1987 ist Bosau Luftkurort und bei Wassersportlern durch seinen kleinen Segelhafen sowie schönen Badestrand beliebt. Für Golfer bietet sich die in 2,7 km entfernt liegende 18-Loch-Golfanlage Gut Waldshagen an.

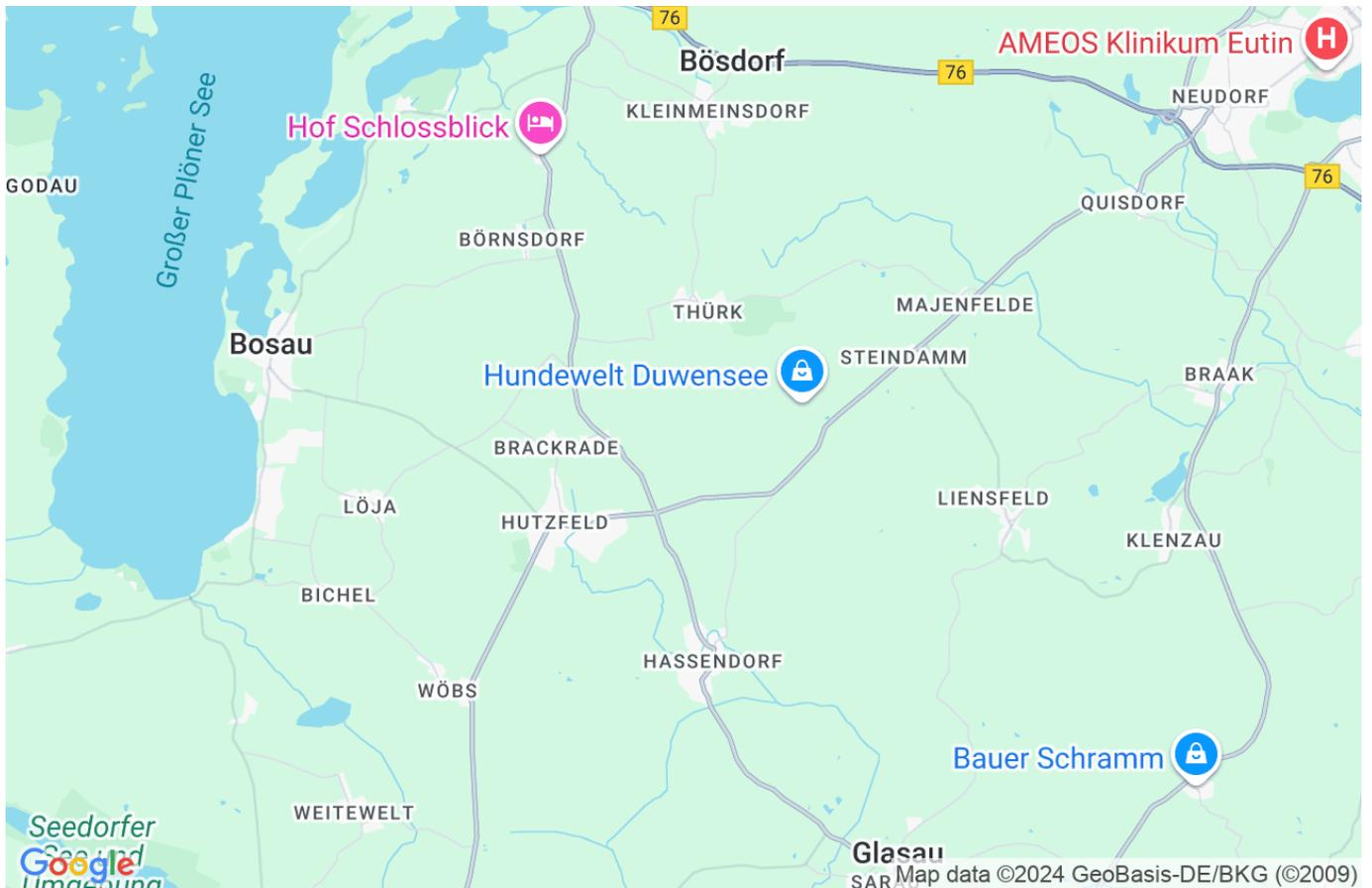
Sehenswert ist die frühgotische Feldsteinkirche „Vicelin-Kirche St. Petri“ in der ganzjährig Klavier- und Orgelkonzerte, stattfinden und Kammerorchester und Vokalensembles auftreten. Erwähnenswert ist die Dunkersche Kate – ein reetgedecktes Holsteiner Bauernhaus im Fachwerkstil, das heute für Trauungen, Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt wird. Hinter der Kate befinden sich ein liebevoll gestalteter Bauerngarten sowie ein historisches Backhaus.

Desweiteren gibt es in Bosau einen Allgemeinarzt, ein Hotel und verschiedene Restaurants inkl. eines Strandbistros an der Badestelle.

In Hutzfeld, ca. 4 km von Bosau entfernt, befindet sich die Gemeindeverwaltung, die Grund-, Haupt- und Realschule, Bäckerei, Polizeistation, Post-Shop-Filiale im Edeka Markt und Bankautomat. Kindergärten befinden sich in Bosau, Hutzfeld und Hassendorf.

Die nächst größeren Orte wie Plön, ca. 10 km und Eutin, ca. 15 km und Malente ca. 13 km bieten diverse Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Fachärzte, Bahnhöfe und Krankenhäuser, sowie alles was man zum täglichen Leben braucht.





23715 Bosau, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Großes Grundstück, Doppelcarport, 2 Gartenhäuser, elektrische Markisen und Rollläden, 2 Balkone, Terrassen, Glasfaseranschluss



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.01.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	87,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Grundrisse



Erdgeschoss
127.7 m²

Erdgeschoss





Obergeschoss
144.4 m²

Obergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Personennummer	50
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	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

