

# Zweifamilienhaus auf großem Grundstück inmitten der Holsteinischen Schweiz

23714 Kirchnüchel, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-207-20



Wohnfläche ca.: **220,60 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **8** – Kaufpreis: **269.000 EUR**



## Zweifamilienhaus auf großem Grundstück inmitten der Holsteinischen Schweiz

Objekt-ID	H-207-20
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Neuharmhorst 1 23714 Kirchnüchel
Gemarkung	Neu Harmhorst
Flur	001
Flurstück	103/6, 112/93
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	220,60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	5.343 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	3
Garagenstellplätze	3 Stellplätze
Carportstellplätze	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Bidet, Carport, Dusche, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,48 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis
Kaufpreis	269.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das Doppelhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und wurde ursprünglich gegen Ende des 17. Jahrhunderts in massiver Bauweise errichtet. Die jetzige Eigentümerin hat das Haus 1987 umfassend modernisiert und es sind so zwei fast identische Haushälfte entstanden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer und die Wohnräume werden mit Nachtspeicheröfen beheizt.

Die rechte Haushälfte (Haus 1) ist derzeit vermietet ist und wird mit bestehendem, unbefristeten Mietverhältnis verkauft. Für die ca. 109 m<sup>2</sup> beträgt die Nettokaltmiete p.a. 4.200, – €. Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen haben wir hier auf Innenaufnahmen verzichtet.

Die linke Haushälfte (Haus 2) wird frei übergeben. Zum besseren Verständnis verweisen wir an dieser Stelle auf die beigefügten Grundrisse.

Das ca. 5.343 m<sup>2</sup> große Grundstück lässt viele gestalterische Nutzungsmöglichkeiten zu. 2 Garagen sowie 1 Carport stehen dem neuen Eigentümer nebst Geräteschuppen und Gartenhäuschen zur Verfügung.

Lassen Sie doch einfach die Bilder auf sich wirken und klären Sie alle weiteren Fragen bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Es ist eine ideale Immobilie für die Familie und auch für einen Kapitalanleger.



## Ausstattung

Die Grundrisse der beiden Haushälften sind gleichartig und es stehen einem ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Hausseite zur Verfügung.

Im ca. 77 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, ein kleiner Abstellraum, die Küche mit Einbauküche und angegliedertem Essplatz.

Durch einen Hausnebeneingang kommt man von der Küche ausgehend auf den sichtgeschützten Terrassenbereich, der zur gemeinschaftlichen Nutzung der beiden Wohneinheiten zur Verfügung steht.

Im jeweiligen Dachgeschoss ca. 33 m<sup>2</sup> groß sind zwei weitere Zimmer zu besichtigen und in der linken Haushälfte (Haus 2) sorgt ein kleines WC für zusätzlichen Komfort.

Auf dem großen Grundstück befinden sich zwei Garagen, ein Carport und zwei Geräteschuppen und ein Gartenhäuschen.

Das Zweifamilienhaus befindet sich im gepflegten Zustand, dennoch entsprechen viele Ausstattungsmerkmale, wie z.B. die Einbauküchen, die Bäder und auch die Nachtspeicherheizung nicht mehr dem Zeitgeist. Es besteht ein altersbedingter Renovierungsstau.

Lassen Sie unsere Auswahl an Bildern auf sich wirken und klären Sie einfach weitere Fragen bei einem Besichtigungstermin.

## Lage

Kirchnüchel liegt an der Straße von Schönwalde nach Lütjenburg, südwestlich des Bungsbergs. Es gehört zum Kreis Plön und dem Amt Lütjenburg.

Die Gemeinde Kirchnüchel besteht aus dem Gut Grünhaus, der St. Marienkirche mit Pfarrhaus und dem Friedhof.

In der St. Marienkirche ist unter anderem eine kleine, mit Flussperlen geschmückte Marienfigur zu sehen. Die Feldsteinkirche ist die höchstgelegene (ca. 110 m ü. NN) Kirche Schleswig-Holsteins.

Der ländliche Zentralort Schönwalde befindet sich in ca. 8 km Entfernung. Dort befindet sich die Grundschule, gute Einkaufsmöglichkeiten und ein Wochenmarkt.

Die Stadt Lütjenburg ist 13 km entfernt.

Die Ostseeküste und Hohwachter Bucht erreichen Sie in ca. 19 km, der Strand vor Ort ist von einer für den Norden typische Dünenlandschaft geprägt.



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1693.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

2 Garagen, 1 Carport sowie 1 Gartenhäuschen auf großem Grundstück

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.11.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1693
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	193,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Hausansicht von der Straße



Blick auf die vermietete Haushälfte



Zuwegung zum Haus



Blick auf den Hauseingang





Eingang



Eingang



Flur



Zimmer



Zimmer



Wohnzimmer





Im Norden Immobilien

Küche



Im Norden Immobilien

Blick zum Essplatz



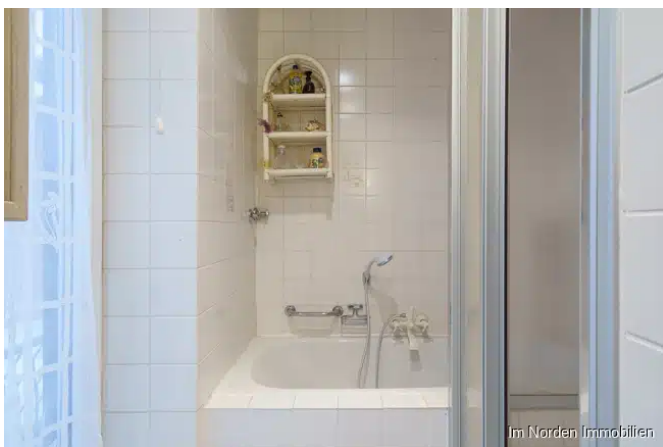
Im Norden Immobilien

Essplatz



Im Norden Immobilien

Badezimmer



Im Norden Immobilien

Badezimmer



Im Norden Immobilien

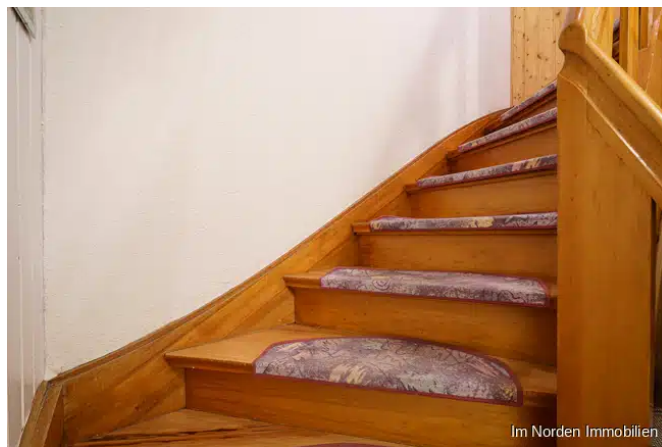
Windfang





Im Norden Immobilien

sichtgeschützte Terrasse



Im Norden Immobilien

Treppe ins Dachgeschoss



Im Norden Immobilien

Flur im Dachgeschoss



Im Norden Immobilien

Zimmer im Dachgeschoss



Im Norden Immobilien

Zimmer im Dachgeschoss



Im Norden Immobilien

WC im Dachgeschoss





Carport und Garagen



Gartenhäuschen



Geräteschuppen



Hausansicht vom Garten





Blick auf die Auffahrt



Hausansicht von Oben



Blick auf das Grundstück

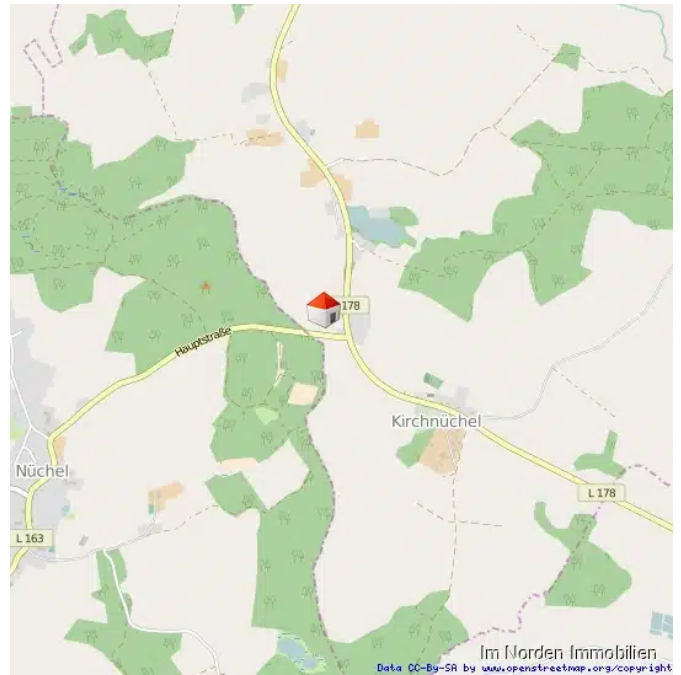


Blick auf das Grundstück

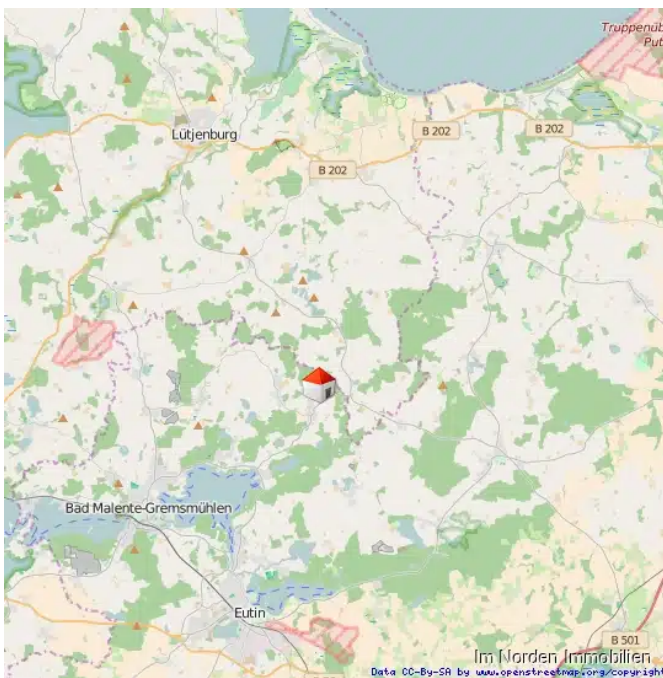




Blick auf das Grundstück



Lageplan



Lageplan



H-207-20 Verkauft



# Grundrisse



## Erdgeschoss

**Haus 1 = 76.7 m<sup>2</sup> (109.7 m<sup>2</sup>)**

**Haus 2 = 77.3 m<sup>2</sup> (110.9 m<sup>2</sup>)**

**EG = 154.0 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

## Grundriss Erdgeschoss





**Dachgeschoss**

**Haus 1 = 33.0 m<sup>2</sup> (109.7 m<sup>2</sup>)**

**Haus 2 = 33.6 m<sup>2</sup> (110.9 m<sup>2</sup>)**

**DG = 66.6 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

