

# Wohnen in einzigartiger Lage 4-Zimmer Wohnung über 2 Etagen

23715 Bosau, Erdgeschosswohnung zur Miete

Objekt-ID: V-96-20



Wohnfläche ca.: **111,30 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaltmiete: **950,00 EUR**



## Wohnen in einzigartiger Lage 4-Zimmer Wohnung über 2 Etagen

Objekt-ID	V-96-20
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Helmoldplatz 1 23715 Bosau
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	111,30 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	24 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad
Kaution	2.850,00 EUR
Kaltmiete	950,00 EUR
Nebenkosten	200,00 EUR
Heizkosten	150,00 EUR (in der Warmmiete enthalten)



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen auf dem Hof Brooks.

Unser reetgedecktes Bauernhaus, umgeben von alten Linden und einer weiträumigen Garten- und Hofanlage, wird Sie bezaubern. Bei uns erleben Sie zu jeder Jahreszeit Urlaub auf dem Land mit allem Komfort inmitten schönster Natur. Genießen Sie die Ruhe und Beschaulichkeit!

So hat dieser Hof jahrelang Feriengäste begeistert, die hier die schönste Zeit des Jahres verbracht haben, Ihren Urlaub. Die Wohnung wird, um die Privatsphäre der jetzigen Mieter zu schützen mit der damaligen Ausstattung gezeigt.

Ein Seezugang mit Bootssteg im Sommer gehört zum Angebot. Optional können Sie gegen Bezahlung auch Ihr Pferd unterstellen und auf dem hofeigenem Reitplatz bewegen. Und wenn Sie mal mehr Freunde zu Besuch haben sollten, dürfen Sie nach Absprache auch die Grillhütte nutzen.



## Ausstattung

Die angebotene 3-Zimmer Wohnung liegt im hinteren Bereich des Hofes, vom Helmoldplatz nicht einsehbar. Diese Wohnung erstreckt sich auf 2 Ebenen und hat den Charakter einer Haushälfte. Sie ist teilweise mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Sie haben einen separaten Eingang nur für die Wohnung und gelangen über diesen in einen Flur im Erdgeschoss, der alle Räume erschließt.

Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich ein kleines Zimmer, dahinter ein Gäste WC.

Zur großen Terrasse gelegen ist das Wohnzimmer, in dem bequem ein Essbereich eingerichtet werden kann. Schon von der Terrasse können Sie in der Ferne den Plöner See sehen.

Davor befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und allen notwendigen Elektrogeräten. Dort hat auch ein kleiner Essplatz Raum.

Über eine Steintreppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Wohnung. Ein kleiner zentraler Flur erschließt alle Räume.

Neben 2 großen Zimmern, eines mit Seeblick, eines mit einer praktischen Abseite befinden sich auf dieser Ebene noch 2 Bäder. Ein Bad verfügt über eine Dusche, das andere Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

In einem separaten Gebäudeteil des Hofes in Nähe zur Wohnung befindet sich ein abschließbarer Abstellraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Grundstückspflege ist in den Betriebskosten enthalten und Sie können sich ganz darauf konzentrieren, Ihre Wohnung und das schöne Umfeld zu genießen.



## Lage

Der Hof Brooks liegt im historischen Ortskern von Bosau auf einem großen Grundstück mit Seezugang zum Großen Plöner See.

Seit 1987 ist Bosau Luftkurort und bei Wassersportlern beliebt durch seinen kleinen Segelhafen und dem schönen Badestrand. 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, Kammerorchester und Vokalensembles stattfinden. 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 Bauergarten sowie ein historisches Backhaus.

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

Die nächst größeren Orte wie Plön, ca. 10 km und Eutin, ca. 15 km bieten diverse Einkaufsmöglichkeiten und alles was man zum täglichen Leben braucht.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 150.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1851.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Historischer Hof, Terrasse, Seezugang, Natur pur



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.05.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1851
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	150,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Eingang und Terrasse



Ansicht Terrasse





Weg zum See



Am See





Am See



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essecke im Wohnzimmer





Zimmer Erdgeschoss



Küche



Gäste WC



Treppe ins Dachgeschoss





Schlafzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Duschbad



Gartenansicht





Stellplätze



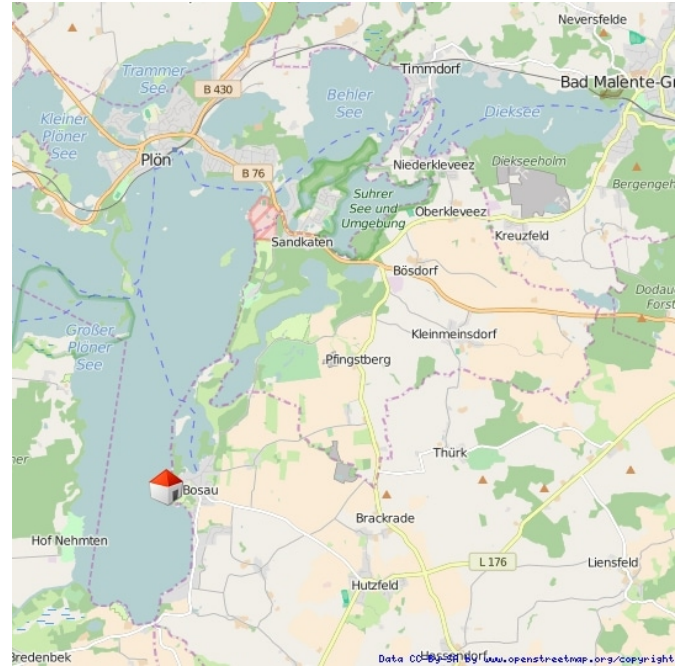
Reitplatz



# IM NORDEN IMMOBILIEN



Lageplan



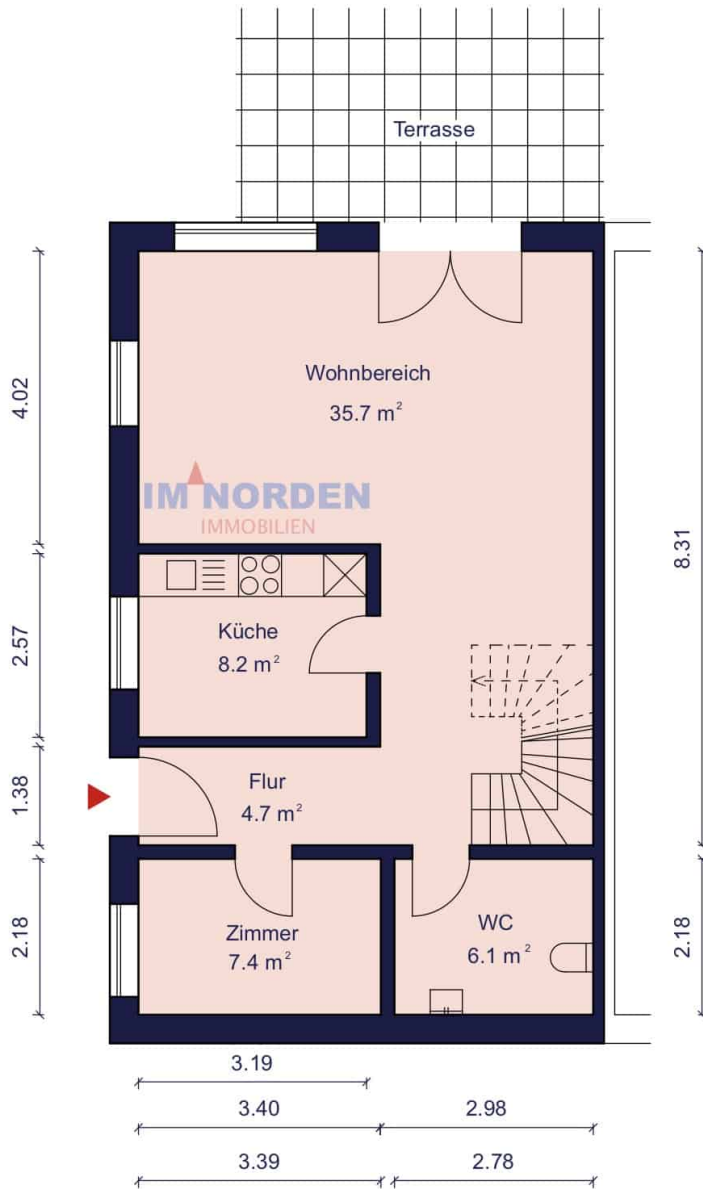
Lageplan



V-96-20 Vermietet



Grundrisse

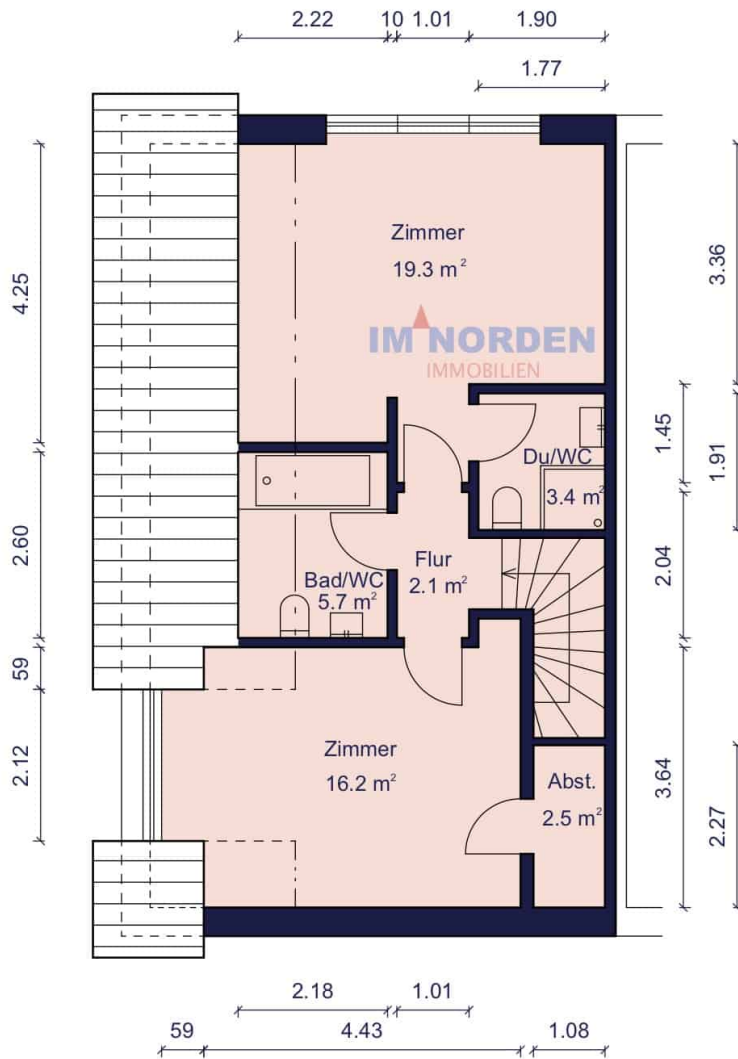


**Erdgeschoss**

**62.1 m<sup>2</sup>**

Grundriss Erdgeschoss.jpg





**Dachgeschoss**

**49.2 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss.jpg



## 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





## 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](mailto: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

