

Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung direkt am Feldrand

23845 Bühnsdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-215



Wohnfläche ca.: **134 m²** - Zimmer: **5**



Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung direkt am Feldrand

Objekt ID	SF-215
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23845 Bühnsdorf
Wohnfläche ca.	134 m ²
Grundstück ca.	947 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Carport, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Kamin, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahre ca. 1960 auf einem ca. 947 m² Grundstück gebaut und im Laufe der Jahrzehnte - zuletzt im Jahr 1999 - umgebaut und erweitert.

Das Haus überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einer absolut ruhigen und naturverbundenen Lage direkt am Feldrand. Hier wachen Sie morgens mit Vogelgezwitscher auf und erleben eine unbeschwerte Natur mit Rehen, Eichhörnchen und Igel.

Besonders erwähnenswert ist der ca. 31 m² großzügige Wohn-und Essbereich, der im Jahre 1999 am vorhandenen Haus angebaut wurde. Große Fenster öffnen den Innenraum in Richtung Garten und fluten den Wohnbereich mit natürlichem Licht. Die Wärme eines knisternden Feuers und den Duft des eingelagertes Holzes im eigenen Wohnzimmer zu erleben, ist der Wunsch vieler Eigentümer. In diesem Einfamilienhaus sorgt ein schöner Kamin für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.

Das Haus punktet mit einer schönen Terrasse mit herrlichem Blick in den gepflegten und liebevoll angelegten Garten, der so gut wie nicht einsehbar ist. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch ein Carport sowie eine Garage.

Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Erdgeschoss

- lichtdurchfluteter Wohn-und Essbereich direkt angrenzend zur Küche und mit Zugang zur Terrasse
- ein weiterer Wohnbereich, der idealerweise als Homeoffice genutzt werden kann
- ein kleines Zimmer direkt neben dem Duschbad
- helles & modernes Duschbad (2019)
- Küche in Holzoptik

Obergeschoss

- drei Zimmer
- Duschbad (2007)
- Balkon

Das Haus ist teilunterkellert mit einer Nutzfläche von ca. 16 m². Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch eine Ölheizung (Baujahr ca. 2005). Die CO² Treibhausgasemission beträgt 67 kg/(m²a).

Gut zu wissen:

Mitte der 90-er Jahre wurde das Dach mit Glaswolle gedämmt. Im Haus befinden sich größtenteils doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr ca. 1990 sowie Holzfenster, insbesondere im Anbau des Wohnbereiches 1999.

Das Haus besitzt einen Glasfaseranschluss.



Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlernesgespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.07.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	216,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

BÜHNSDORF

Bühnsdorf ist eine kleine Gemeinde, die etwa 7 km südöstlich von Bad Segeberg liegt und ländlich geprägt ist. Viele Erzeuger bieten frische und regionale Produkte an. In einem Hofladen in der Nähe werden beispielsweise Obst, Gemüse, Eier und frisches Fleisch direkt vom Bauern angeboten. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ca. 4 Minuten mit dem Auto in der Nachbargemeinde Neuengörs.

GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Westlich verläuft die Bundesautobahn 21 von Bad Segeberg nach Bad Oldesloe, nördlich die Bundesstraße 206 von Bad Segeberg nach Lübeck.

FELDRANDLAGE

Sie leben in naturnaher & ruhiger Umgebung mit Blick auf Felder und Wiesen.





Außenansicht

An advertisement featuring a woman in a white dress pointing towards the text. The background is orange. A dark green box contains the following text:

**SCHON
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

