

## Ensemble aus zwei KfW-Häusern in Ostseennähe



<b>840.000,00 €</b> Kaufpreis	<b>367,54 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>8</b> Zimmer insgesamt	<b>1.065 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>2017</b> Baujahr
----------------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	840.000,00 €
Käuferprovision	keine

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1145
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Op'n Dörp 2-4
PLZ	24217
Stadt/Ort	Barsbek
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	367,54 m <sup>2</sup>
Grundstück	1.065 m <sup>2</sup>

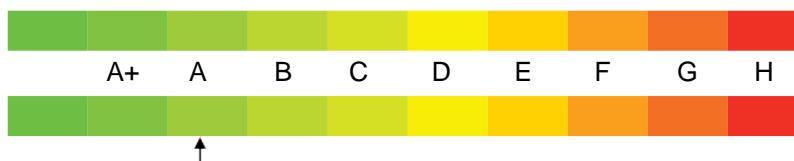
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	62,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	430,22 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	2
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	2017

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2017
Energiebedarf	44,58 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	A

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Verkauft werden soll ein Gebäudekomplex, der aus zwei KfW-Häusern besteht, die über integrierte Garagen mit angrenzenden Abstellräumen verbunden sind. Das Gesamtgebäude gleicht einem Bungalow, der mit einem Walmdach ausgestattet ist. Beide Einfamilienhäuser wurden 2017 in Holzständerbauweise mit RAL-Gütezeichen errichtet und stehen auf einem ca. 1.065 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Häuser wurden in energiesparender Bauweise als KfW 55-Häuser gebaut und mit einem Klinker versehen. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils die integrierte Garage mit angrenzenden Abstellraum. Beim linken Haus auf der rechten Seite und beim rechten Haus auf der linken Seite, so dass eine eindeutige Abgeschlossenheit als zwei Einfamilienhäuser besteht. Eingangstüren befinden sich jeweils auf der Vorder- und auch auf der Hausrückseite.

Das linke Haus wurde als Winkelhaus mit überdachter Terrasse errichtet, die nachträglich zu einem Wintergarten ausgebaut wurde. Der Wintergarten besteht ausschließlich aus modernen und hochwertigen Glas-Schiebeelementen. Vorm Wintergarten befinden sich noch eine Terrasse und ein sehr gepflegter Gartenteich. Weiter wurde 2021 auf dem Dach eine PV-Anlage (9,72 kWp) installiert und eine Wallbox nachgerüstet. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls nachträglich ausgebaut. Eine zusätzliche Ausbaureserve besteht aber weiterhin. Beim rechten Objekt besteht ebenfalls eine Ausbaureserve, jedoch wurde hier das Dachgeschoss gleich während des Bauvorhabens ausgebaut. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück des rechten Hauses ein Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen, der erst dieses Jahr erbaut wurde. Die Garagen von beiden Häusern lassen sich jeweils von Innen über einen Hauswirtschaftsraum erreichen und verfügen über elektrische Garagentore. So können auch bei schlechtem Wetter die Einkäufe trocken ins Haus gebracht werden. Beide Häuser verfügen über eine optimale Raumaufteilung mit vielen Fensterflächen, die für ausreichend Tageslicht sorgen.

Das linke Haus verfügt im Eingangsbereich über ein WC und ein Gäste- und/oder Arbeitszimmer. Weiter folgen dann der Hauswirtschaftsraum und auf der linken Seite der große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Im Wohn- und Essbereich befindet sich auch ein Kaminofen, der an kalten Tagen für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Gesellige Abende im Kreise der Familie oder mit Bekannten sind somit garantiert. Über den Wohn- und Essbereich gelangt man auch in den Wintergarten. Auf der rechten Flurseite befinden sich weiter der Hauswirtschaftsraum sowie das Schlaf- und Ankleidezimmer. Vom Schlafzimmer hat man direkten Zugang ins Badezimmer. Das Vollbad ist mit einer Eckbadewanne, einer bodentiefen Dusche, einem WC und einen Doppelwaschtisch ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper und eine Sauna sind ebenfalls vorhanden. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und besteht aus einem Flur und einem großen Zimmer. Der Zugang ins Dachgeschoss erfolgt über die Garage, die aktuell überwiegend als Werkstatt genutzt wird.

Zum rechten Objekt gehören ein großer Wohn-, Ess- und Kochbereich, der Flur, ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist auch hier wand hoch gefliest und verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein WC, einen großen Waschplatz und einen Handtuchheizkörper. Über eine fest installierte Holzterrasse gelangt man vom Wohnbereich ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiteres großes Zimmer, welches vielseitig nutzbar ist. Auch hier gibt es eine weitere Ausbaureserve, so dass ein zusätzliches Zimmer entstehen könnte.

Anzumerken ist, dass der nachträgliche Dachgeschossausbau beim linken Objekt baurechtlich noch nicht genehmigt wurde. Die Wohnfläche mit Dachgeschoss liegt bei ca. 219,86 m<sup>2</sup> und ohne Dachgeschoss bei rund 133,06 m<sup>2</sup>. Eine nachträgliche Genehmigung wurde bereits positiv vorgeprüft und sollte keine Probleme bereiten. Festzuhalten bleibt, dass dieses wunderschöne Objekt in ostseener und ländlicher Lage einiges zu bieten hat. Es eignet sich insbesondere für zwei Familien mit/ohne Kinder. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Die angebotenen Immobilien befinden sich in Barsbek. Die idyllische Gemeinde liegt in der Probstei im Kreis Plön in Schleswig-Holstein. Die Probstei erstreckt sich zwischen der Kieler Förde und der Hohwachter Bucht. Landeinwärts liegen auch Teile des Naturparks Holsteinische Schweiz im Kreis Plön. In Ostholstein zwischen Kiel und Lübeck liegend, gehören zum Naturpark Holsteinische Schweiz diverse Mischwälder, Hügelketten und zahlreiche Seen, wie beispielsweise der Große Plöner See.

Die Nähe zur Ostsee macht die Probstei zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Erholungssuchende, die die Strände, das maritime Flair und die vielfältigen Wassersportmöglichkeiten genießen möchten. Weiter hat die Probstei auch eine reiche Geschichte und kulturelle Traditionen. Historische Kirchen und Gutshöfe sind in der Region zu finden, und es gibt zahlreiche Veranstaltungen und Feste, die das kulturelle Erbe der Probstei feiern.

Die Gemeinde befindet sich in einer ländlichen und verkehrsgünstigen Lage. Durch die direkte Anbindung an die B 502 sind Lütjenburg oder Kiel mit dem Auto schnell erreicht. Barsbek liegt etwa 15 km nordöstlich von Kiel und ungefähr 3 km westlich von Schönberg entfernt. Die ländliche Lage und die einmalige Vogelwelt im Naturschutzgebiet "Barsbeker See" zeichnen den Ort aus.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Ostsee, die nur einen Steinwurf entfernt ist. Hier können Sie die Vorzüge der Ostseeküste an diversen Strandabschnitten (beispielsweise Laboe, Wisch/Heidkate oder Schönberger Strand) genießen und zahlreiche Wassersportmöglichkeiten ausüben. Die reiche Natur der Region lädt ferner zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein.

Einige Entfernungen im Überblick:

Von Barsbek nach Schönberg: ca. 4 km

Von Barsbek nach Laboe: ca. 8 km

Von Barsbek nach Heikendorf: ca. 9 km

Von Barsbek nach Plön: ca. 34 km

Von Barsbek nach Kiel: ca. 18 km

Von Barsbek nach Lütjenburg: ca. 24 km

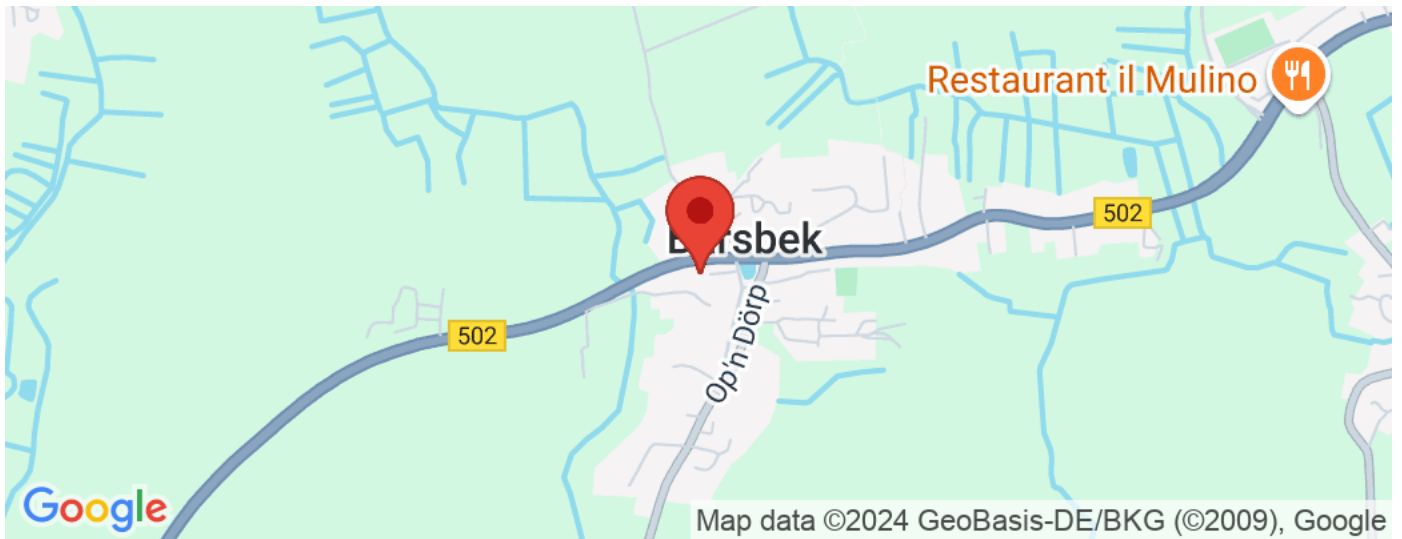
Von Barsbek nach Heidkate (Strand): ca. 4 km

Die umliegenden Ostseebäder sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreicht. Somit liegt Barsbek in einer der schönsten Urlaubsregionen von Schleswig-Holstein. Die unmittelbare Strandnähe bietet einen hohen Erholungswert und ist sowohl bei Einheimischen, wie auch bei Urlaubern sehr beliebt. Der Strand liegt direkt vor der Haustür und ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten durch Felder und Wiesen zu erreichen. Hier können Sie Sonne tanken, im Meer schwimmen oder lange Spaziergänge am Strand unternehmen.

Die unmittelbare Nähe nach Schönberg bietet viele Vorteile, da sich dort beispielsweise gute Einkaufsmöglichkeiten, eine Gesamtschule, diverse Sportstätten, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und sonstige Einrichtungen befinden. Weiter bietet Schönberg das ganze Jahr über verschiedene Veranstaltungen, darunter Weihnachtsmärkte, Feste und Konzerte. Es lohnt sich den Veranstaltungskalender im Auge zu behalten. Probieren Sie in den örtlichen Restaurants und Cafés die schleswig-holsteinische Küche und genießen die lokalen Spezialitäten.

Wer gerne ruhig und ländlich Leben möchte, sollte sich das angebotene Objekt unbedingt anschauen.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gehoben
Küche	2
Bad	2
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	Carport mit Abstellraum
Garage	2
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Walmdach
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus (55 EnEV 2007)
Fußboden	Fliesen
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Fußbodenheizung	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektausstattung

Freistehend

Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Ensemble aus zwei neuwertigen Häusern
- Bungalows mit ausgebautem Dachgeschoss
- Holständerbauweise mit Zertifikat (RAL)
- KfW-Effizienzhäuser 55 (Energieeffiziente Bauweise)
- Verblendmauerwerk
- Garage mit Abstellraum (Jeweils ins Haus integriert)
- Garagen mit elektrischem Tor
- Verbindung der Häuser über die Garagen
- Haus Nr. 2a mit PV-Anlage (9,72 kWp) und Wallbox
- Haus Nr. 2 mit Doppelcarport und Abstellschuppen (Baujahr 2023)
- Walmdach
- Fenster im Dachgeschoss
- 2 Luftwärmepumpe mit Warmwasserspeicher (180 Liter)
- Fußbodenheizung
- Fenster 3-fach verglast
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Zwei moderne und komplett ausgestattete Einbauküchen
- EBKs mit deutschen Markengeräten (z.B. Siemens)
- Moderne und neuwertige Bäder
- Bäder mit Handtuchheizkörper
- Ein Vollbad mit Sauna
- Diverse Terrassen (teilweise mit Markise)
- Gartenteich (Haus Nr. 2a)
- Wintergarten (Haus Nr. 2a) mit Glas-Schiebeelementen
- Zusätzlich gibt es im Wintergarten zwei Heizstrahler
- DG-Ausbau beim Haus Nr. 2a nachträglich
- Zusätzliche Ausbaureserven jeweils im Dachgeschoss
- Entkalkungsanlage
- Kaminofen im Haus Nr. 2a
- Ländliche und ostseenahe Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1145\_immobilie



1145\_luftaufnahme\_1



1145\_luftaufnahme\_2



1145\_hausansicht\_1



1145\_hausansicht\_2



1145\_hausansicht\_3



1145\_hausansicht\_4



1145\_hausansicht\_5



1145\_hausansicht\_6



1145\_hausansicht\_7



1145\_hausansicht\_8



1145\_hausansicht\_9





1145\_hausansicht\_10



1145\_hnr2a\_flur\_1



1145\_hnr2a\_flur\_2



1145\_hnr2a\_arbeit\_gaeste\_1



1145\_hnr2a\_arbeit\_gaeste\_2



1145\_hnr2a\_arbeit\_gaeste\_3



1145\_hnr2a\_wohnen\_essen\_1



1145\_hnr2a\_wohnen\_essen\_2



1145\_hnr2a\_wohnen\_essen\_3



1145\_hnr2a\_wohnen\_essen\_4



1145\_hnr2a\_wohnenbereich\_1



1145\_hnr2a\_wohnenbereich\_2



1145\_hnr2a\_kochbereich\_1



1145\_hnr2a\_wintergarten\_ansicht



1145\_hnr2a\_wintergarten\_1



1145\_hnr2a\_wintergarten\_2



1145\_hnr2a\_badezimmer\_1



1145\_hnr2a\_badezimmer\_2



1145\_hnr2a\_badezimmer\_3



1145\_hnr2a\_badezimmer\_4



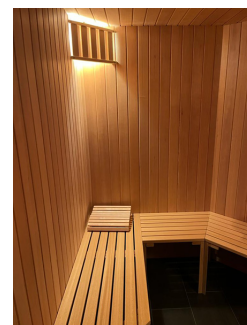
1145\_hnr2a\_badezimmer\_5



1145\_hnr2a\_badezimmer\_6



1145\_hnr2a\_bad\_mit\_sauna\_1



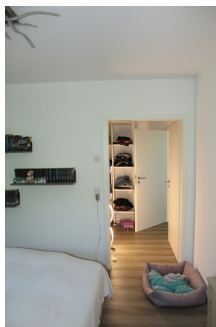
1145\_hnr2a\_sauna\_1



1145\_hnr2a\_sauna\_2



1145\_hnr2a\_schlaf\_ankleidezimmer\_1



1145\_hnr2a\_schlaf\_ankleidezimmer\_2



1145\_hnr2a\_schlaf\_ankleidezimmer\_3



1145\_hnr2a\_hwr\_1



1145\_hnr2a\_dg\_flur\_1



1145\_hnr2a\_dg\_zimmer\_1



1145\_hnr2a\_dg\_zimmer\_2



1145\_hnr2\_flur\_1



1145\_hnr2\_flur\_2



1145\_hnr2\_wohnbereich\_1



1145\_hnr2\_wohnbereich\_2



1145\_hnr2\_wohn\_essbereich\_1



1145\_hnr2\_wohn\_essbereich\_2



1145\_hnr2\_wohn\_essbereich\_3



1145\_hnr2\_kochbereich\_1



1145\_hnr2\_flur\_2\_1



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_1\_1



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_1\_2



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_1\_3



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_2\_1



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_2\_2



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_2\_3



1145\_hnr2\_schlafzimmer\_2\_4





1145\_hnr2\_bad\_1



1145\_hnr2\_bad\_2



1145\_hnr2\_bad\_3



1145\_hnr2\_bad\_4



1145\_hnr2\_bad\_5



1145\_hnr2\_hwr\_abstell\_1



1145\_hnr2\_hwr\_abstell\_2



1145\_hnr2\_dg\_zimmer\_1



1145\_hnr2\_dg\_zimmer\_2



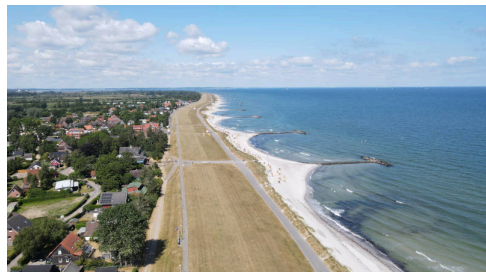
1145\_hnr2\_dg\_zimmer\_3



1145\_hnr2\_dg\_zimmer\_4



1145\_luftaufnahme\_ostsee



1145\_luftaufnahme\_3

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.