

## Großes Haus mit gehobener Ausstattung



<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>198,4 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>6</b> Zimmer insgesamt	<b>778 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1993</b> Baujahr
----------------------------	--	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1074
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
PLZ	24850
Stadt/Ort	Schuby
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	198,4 m <sup>2</sup>
Grundstück	778 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	28,97 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	227,37 m <sup>2</sup>

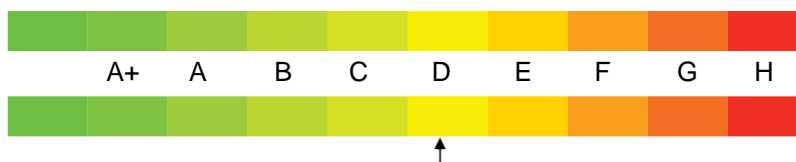
## Objektdaten im Überblick

Zimmer insgesamt	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1993

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Energiebedarf	104,70 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	D

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1993 in massiver Bauweise errichtet. In 2001 erhielt das Haus einen rechtwinkligen Anbau mit Wärmedämmung im Dachgeschoss, so dass das Gesamtgebäude mit der bestehenden Garage eine U-Form bildet. Beide Gebäudeteile verfügen über Krüppelwalmdächer, die jeweils mit einer Gaube ausgestattet sind. Das Haupthaus besitzt eine Gaube mit drei Fenstern und die Gaube im Anbau verfügt über 2 Fenster. Der Anbau erstreckt sich übers Erd- und Dachgeschoss. Die massive Garage ist mit einem Satteldach ausgestattet und verfügt über einen angrenzenden Abstellraum. Die Böden in der Garage und im Abstellraum sind gefliest. Der Abstellraum verfügt zudem über Wandfliesen und die Garage ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet. Im U-Bereich des Gebäudes befindet sich die vor Wind geschützte Terrasse. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 198,40 m<sup>2</sup> und die Garage mit Abstellraum umfasst eine Nutzfläche von ca. 28,97 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Flur, ein Gäste-WC, die Küche mit Esszimmer, das Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein zweites Badezimmer. Hier befindet sich eine große bodentiefe Dusche, ein Waschbecken mit Spiegel, Stauraum und die Haustechnik. Die große Küche verfügt über eine Kochinsel und ist ausschließlich mit Markengeräten in Edelstahl von Bosch ausgestattet. Hierzu gehören beispielsweise ein Pyrolyse-Backofen (Kombigerät aus Backofen und Mikrowelle), eine Warmhalteschublade, große Induktionskochfelder, eine Spülmaschine, ein großes Spülbecken, einen separaten Kühl- und Gefrierschrank, zwei Apothekerschränke und eine Vielzahl von Ausziehschränken. Über der Kochinsel befindet sich eine große Dunstabzugshaube, die die verbrauchte Luft direkt nach draußen befördert.

Vom Flur gelangt man über eine Glasschiebetür ins große Wohnzimmer. Im Wohnzimmer befinden sich Marmorfliesen und ein Kamin aus Marmor und Granit mit Außenluftzufuhr von Hark. Vom Wohnzimmer hat man einen direkten Zugang zur Terrasse. Im gesamten Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung anzufinden. Im Dachgeschoss befindet sich das Badezimmer und vier weitere Zimmer. Das moderne Badezimmer verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung, eine große Badewanne, zwei Waschbecken und eine Handtuchheizung. Die vier weiteren Räume können wahlweise als Schlaf-, Kinder- und/oder Gästezimmer genutzt werden. Die vorhandenen Gauben sorgen dafür, dass die Zimmer lichtdurchflutet werden und eine gemütliche Wohnatmosphäre entsteht. Im nicht ausgebautem Spitzboden befindet sich die Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 2014 von Vaillant. Aufgrund der vielen Modernisierungsmaßnahmen befindet sich das Haus in einem absoluten Topzustand.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in Schuby. Schuby liegt im Nordosten von Schleswig-Holstein und gehört zum Kreis Schleswig-Flensburg. Flächenmäßig betrachtet ist es der drittgrößte Kreis des Landes. Der Kreis grenzt im östlichen Teil an die Ostsee, wo auch die Flensburger Förde und die Schlei liegt. Die Schlei ist mit einer Länge von ca. 42 km ein Meeresarm der Ostsee und trennt die Landesteile Angeln und Schwansen. Die Schleiregion ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und ein bekanntes Segelrevier.

Weitere Großstädte wie beispielsweise Flensburg, Eckernförde, Rendsburg oder auch Husum liegen nicht weit entfernt. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn 7 erlaubt es auch weiter entfernte Städte schnell zu erreichen.

Einige Entfernungen im Überblick:

Von Schuby nach Schleswig: ca. 8 km

Von Schuby nach Flensburg: ca. 37 km

Von Schuby nach Husum: ca. 29 km

Von Schuby nach Damp: ca. 44 km

Von Schuby nach Eckernförde: ca. 29 km  
 Von Schuby nach Rendsburg: ca. 31 km  
 Von Schuby nach Kiel: ca. 58 km  
 Von Schuby zur Autobahnauffahrt (A7): ca. 3 km

Die Region um Schleswig ist sehr vom Tourismus geprägt. Insbesondere verbringen wassersportbegeisterte Menschen Jahr für Jahr Ihren Urlaub in der Region rund um die Schlei. Wassersport darf auf der gesamten Schlei betrieben werden. Zu den bekanntesten Sportarten gehören beispielsweise Segeln, Surfen, Kite-Surfen, Tauchen, Rudern, Motorbootfahren oder Kanufahren. Die Schlei hat für Wassersportler jeder Kategorie etwas zu bieten. Insbesondere finden Anfänger ideale Bedingungen vor, da das Revier geschützt ist und stille Buchten ausreichend Platz zum Üben bieten. Wer mehr Wind möchte, denn zieht es dann raus auf die Ostsee.

Schuby selbst hat ca. 2.700 Einwohner und gehört zum Amt Arensharde, deren Verwaltung sich in Silberstedt befindet. Zwischen Schleswig und Schuby befindet sich das Waldgebiet "Pöhler Gehege". Das Gebiet ist von Laubwald geprägt und hat diverse Wanderwege zu bieten. Schuby gilt als eine besonders kinder- und familienfreundliche Gemeinde und verfügt neben der Freiwilligen Feuerwehr über diverse Vereine. Die Dinge des täglichen Bedarfs erhält man natürlich auch in Schuby. So gibt es beispielsweise einen Bäcker, einen Discounter oder auch eine Grundschule vor Ort. Zudem gibt es ein Gewerbegebiet, wo sich diverse Unternehmen niedergelassen haben.

Wer gerne ruhig auf dem Land in einem stadtnahen Gebiet leben möchte, der sollte sich diese besondere Immobilie unbedingt anschauen.

## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gehoben
Küche	1
Bad	Bad und separates WC mit Dusche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	0
Garage	Ja
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Krüppelwalmdach
Terrasse	Ja
Fußbodenheizung	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Teilmöbliert	Ja

## Objektaustattung

Freistehend

Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Haupthaus mit Krüppelwalmdach
- Anbau (EG und DG) als Winkel in 2001
- Zwei Gauben (Eine mit drei und eine mit zwei Fenstern)
- Garage mit Abstellraum und elektrischem Tor
- Garage mit Satteldach
- Boden in der Garage und im Abstellraum gefliest
- U-förmiger Gesamtaufbau mit innenliegender Terrasse
- Gasheizung aus 2014 (Vaillant) mit Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und im Badezimmer (DG)
- Hochwertige Küche mit Kochinsel (Dunstabzug nach außen)
- Markengeräte in der Küche (Bosch)
- Große Küche mit direktem Zugang zum Esszimmer
- Zwei modernisierte Bäder (ca. 1 Jahr alt)
- Zwei Badezimmer (Bad mit Dusche und Bad mit Badewanne)
- Separates Gäste-WC
- Doppelverglaste Holzfenster
- Versiegelte Dachbeschichtung
- Außenjalousien im EG und DG (teilweise elektrisch)
- Marmorfliesen im Wohnzimmer
- Hochwertiger Kaminofen mit Marmor und Granit (Hark)
- Kamin mit separater Luftzufuhr von außen
- Glasschiebetür zwischen Wohnzimmer und Flur
- Glasfaser in Vorbereitung
- Gepflegte Außenanlagen
- Große gepflasterte Auffahrt mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten
- Teilmöblierte Übernahme möglich
- Verkehrsberuhigte und bevorzugte 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 aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

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.



1074\_startfoto



1074\_hausansicht\_1



1074\_hausansicht\_5



1074\_hausansicht\_4



1074\_strandkorb\_1



1074\_hausansicht\_10



1074\_hausansicht\_2



1074\_hausansicht\_9



1074\_hausansicht\_6



1074\_hausansicht\_7



1074\_hausansicht\_8



1074\_terrasse\_1



1074\_garage\_1



1074\_garage\_2



1074\_garage\_zusatzraum\_1



1074\_wohnzimmer\_4



1074\_wohnzimmer\_1



1074\_wohnzimmer\_3





1074\_wohnzimmer\_2



1074\_kueche\_2



1074\_kueche\_4



1074\_kueche\_3



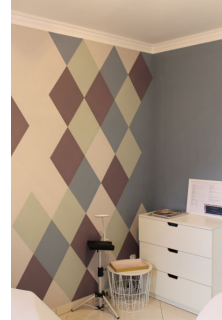
1074\_kueche\_1



1074\_kueche\_esszimmer\_1



1074\_arbeitszimmer\_1



1074\_arbeitszimmer\_2



1074\_gaeste\_wc\_1



1074\_gaeste\_wc\_2



1074\_hwr\_1



1074\_hwr\_2



1074\_hwr\_3



1074\_treppe\_eg\_1



1074\_dg\_zimmer\_1



1074\_dg\_zimmer\_2.1



1074\_dg\_zimmer\_2.2



1074\_dg\_zimmer\_3.1



1074\_dg\_zimmer\_3.2



1074\_dg\_zimmer\_4.1



1074\_dg\_zimmer\_4.2



1074\_dg\_flur\_1



1074\_dg\_bad\_1



1074\_dg\_bad\_2



1074\_dg\_bad\_3



1074\_dg\_bad\_4

## Kontaktdaten

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

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

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