

### Einfamilienhaus in ruhiger Lage



**Normal**  
Kaufpreis

**89,63 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
Zimmer insgesamt

**264 m<sup>2</sup>**  
Grundstück

**1998**  
Baujahr

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision

3,570% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdata im Überblick

Objekt-ID	i-1002
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
PLZ	24991
Stadt/Ort	Großsolt
Land	Deutschland
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	89,63 m <sup>2</sup>
Grundstück	264 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	17,22 m <sup>2</sup>

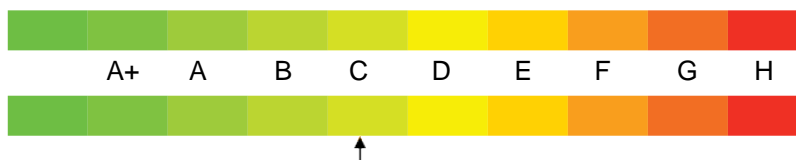
## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	106,85 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1998

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Energiebedarf	91,60 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	C

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Teilkeller. Das Haus wurde 1998 gebaut und verfügt über eine Wohnfläche von 89,63 m<sup>2</sup> zzgl. einer Nutzfläche von 17,22 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße beträgt 264 m<sup>2</sup>. Das Haus liegt im Grünen und ist umgeben von Feldern und Wiesen.

Das Haus selbst verfügt über 2 Geschosse und wurde in massiver Bauweise mit einem rötlichen Klinker errichtet. Das Objekt ist mit einem Satteldach ausgestattet und verfügt über eine großzügige Gaube mit zwei Fenstern, so dass im Schlafzimmer des Obergeschosses keine Schrägen vorhanden sind. Zudem wurde das Badezimmer wandhoch verfliesen und ist mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich weiter noch ein großes Schlafzimmer und ein Gäste- oder Kinderzimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der Flur ein Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Im Wohnbereich ist zudem ein Erker vorhanden, der für viel Licht und angenehmes Wohnen sorgt. Der Erker in Verbindung mit der offenen Küche verleihen dem Objekt einen besonderen Charme und sorgen für ein ausgeprägtes Wohlfühlklima. Das Gäste-WC ist ebenfalls wandhoch verfliesen und verfügt neben der Dusche auch noch über eine praktische Handtuchheizung.

Vom offenen Wohn-/Essbereich gelangt man über die Wendeltreppe in den Teilkeller. Der Teilkeller besteht aus einem großen Raum und könnte als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Die Lichtschächte und Kellerfenster sorgen für ausreichend Tageslicht und verschaffen eine wohnliche Atmosphäre. Telefon- und Netzwerkanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

Im Außenbereich des Hauses befindet sich zudem noch ein massiver Abstellraum mitahltür. Hier können beispielsweise Gartengeräte untergebracht werden. Die Garage befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und könnte als zusätzliche Abstellfläche genutzt oder erneuert werden.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Gebäudetechnik (EIB/KNX). Hierbei handelt es sich um ein Bussystem mit dezentralen intelligenten Einheiten, die beispielsweise folgende Vorteile gegenüber konventionellen Systemen bieten: Einsparung von Leitungsgut und somit Reduzierung der Brandlast, erhöhte Kommunikationsmöglichkeiten, einfache Erweiterungsmöglichkeiten und flexible Nutzungsänderungen. Anders ausgedrückt bedeutet dies: In jedem Raum sind Telefon sowie Netzwerkanschluss vorhanden und Sie können die dimmbaren LED-Strahler in jedem Raum direkt ansteuern.

Das Haus eignet sich insbesondere für Familien mit einem Kind sowie für kinderlose Ehe- oder Lebenspartner. Ein Besichtigung lohnt sich ganz bestimmt und ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Großsolt ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg im Bundesland Schleswig-Holstein. Großsolt hat ungefähr 1.900 Einwohner und ist ein Zusammenschluss ehemals selbständiger Gemeinden und besteht heute aus folgenden Ortsteilen: Großsolt-Großsoltbrück, Großsoltwesterholz, Großsoltholz, Bistoft-Mühlenbrück, Estrup und Kollerup. Die Bondenau und ihr Zufluss, die Kielstau, durchfließen die Gemeinde von Ost nach West und münden im Treßsee, aus dem wiederum die Treene entspringt. Die Treene entspringt südöstlich von Flensburg und mündet bei Friedrichstadt in die Eider. Mit einer Länge von 95 km lädt die Treene zum Wandern ein und ist ein beliebtes Paddelrevier.

Großsolt liegt ca. 12 km südöstlich von Flensburg entfernt und hat eine unmittelbare Nähe zur Autobahn A7 in Richtung Tarp. Schleswig liegt ca. 28 km südlich von Großsolt entfernt und ist mit dem Auto in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Kappeln liegt im Osten von Großsolt und ist ca. 32 km

entfernt. Nordöstlich ist die Ostsee um Westerholz mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Die Gemeinde betreibt einen Markttreff, der für die Grundversorgung der Bevölkerung sorgt. Großsolt ist vom Land Schleswig-Holstein für die vorbildliche Schaffung von günstigen Wohnraum ausgezeichnet. Die Gemeinde ist ständig bemüht, die Lebensbedingungen für Familien mit Kindern zu verbessern. Die Kleinsten ab einem Jahr werden in den evangelischen Kindergarten in der Nachbargemeinde Freienwill betreut. Die Grundschüler besuchen die Schule in Großsolt, und Gemeinschaftsschule sowie weiterführende Schulen gibt es im 6 km entfernten Satrup und in Flensburg. Drei aktive Feuerwehren sowie zahlreiche Vereine gehören zur Gemeinde. Neben diversen Sehenswürdigkeiten sind auch einige Kulturdenkmale in Großsolt anzufinden.

## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	1
Bad	Vollbad
Balkon	Nein
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	0
Garage	Ja
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Energiestandard	Niedrigenergiehaus
Ausblick	Wiese
Fußboden	Laminat
Fußbodenheizung	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Zentrale Staubsaugeranlage ist sehr leise und bietet hygienisches Wohnumfeld. Die angesaugte Luft wird gereinigt und über die zentrale Saugereinheit nach außen aus dem Haus geblasen. Die Geruchsbelästigung entfällt dadurch, was besonders für Feinstaub-Allergiker von Vorteil ist.

- Hochwertige Einbauküche
- Wandhängende Gas-Brennwerttherme von BRÖTJE aus 2012
- Fußbodenheizung im kompletten Erdgeschoss und Teilkeller (mit Einzelraumregelung)
- Eckbadewanne mit hochwertigen Armaturen im Obergeschoss
- Das Badezimmer ist wandhoch gefliest
- Bussystem (EIB/KNX) mit dimmbarer LED-Beleuchtung
- Telefon und Netzwerk im kompletten Haus

## Sonstiges

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

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Absprache für einen Besichtigungstermin bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1001\_hausansicht\_1



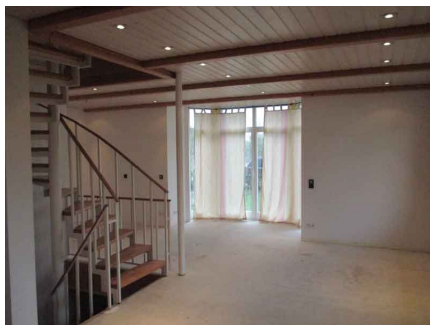
1001\_hausansicht\_2



1001\_wohn\_essbereich\_1



1001\_wohn\_essbereich\_2



1001\_wohn\_essbereich\_3



1001\_gaeste\_wc



1001\_kinderzimmer\_1



1001\_kinderzimmer\_2



1001\_kinderzimmer\_3



1001\_schlafzimmer\_1



1001\_schlafzimmer\_2



1001\_bad\_1



1001\_bad\_2



1001\_bad\_3

## Kontaktdaten

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

Nicole Wolf  
Wuhrt 2  
24217 Barsbek

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.