

## Großes Einfamilienhaus mit möglicher ELW



**Normal**  
Kaufpreis

**159,07 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**7**  
Zimmer insgesamt

**566 m<sup>2</sup>**  
Grundstück

**1979**  
Baujahr

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1106
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Masurenweg 8
PLZ	24253
Stadt/Ort	Probsteierhagen
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	159,07 m <sup>2</sup>
Grundstück	566 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	81 m <sup>2</sup>

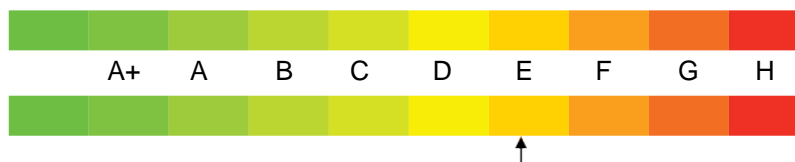
## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	240,07 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Küchen	2
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1979

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Energiebedarf	158,63 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	E

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus mit Vollkeller wurde 1979 in massiver Bauweise errichtet. Es befindet sich auf einem 566 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage. Aufgrund der Hanglage ist der Kelleranteil auf der Hausrückseite nicht unterirdisch verbaut. Neben dem Kellergeschoss verfügt das Haus noch über ein Erd- und Dachgeschoss. Das Haus ist weiter mit einem Satteldach ausgestattet und im Bereich des Erd- und Dachgeschosses mit einem Klinker versehen. Ferner gehören zum Haus ein Carport, ein Gartenhaus und eine große Terrasse. Die Wohnfläche liegt bei ca. 159,07 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche beträgt ca. 81 m<sup>2</sup>. Zudem verfügt die Immobilie über zwei Hauseingänge (Auf der Hausvorder- und Hausrückseite), so dass der Kellerbereich als Einliegerwohnung genutzt werden könnte.

Nach dem Betreten des Hauses über den Haupteingang (Hausvorderseite; Mahagoni-Haustür) befindet man sich auf dem Flur vom Erdgeschoss. Dieser ist in L-Form ausgerichtet, so dass alle Zimmer einfach und schnell zu erreichen sind. Direkt rechts neben dem Eingang befindet sich ein separates Gäste-WC. Links daneben - im weiteren Flurverlauf - ist eine Garderobe anzufinden, die über einen Wandvorsatz definiert wird. Vom Flur aus sind auf der linken Seite die Küche und eine Essdiele anzufinden. Das Betreten der Küche ist nur über die Essdiele möglich. Weiter gelangt man von der Essdiele durch einen offenen Rundbogen ins große Wohnzimmer.

Das Wohnzimmer ist über 36 m<sup>2</sup> groß und kann wahlweise auch als Wohn- und Esszimmer genutzt werden. Da sich das Wohnzimmer über die komplette Hausbreite erstreckt und über eine große Fensterfront verfügt, wird der Raum mit viel Tageslicht versorgt. Zudem ermöglicht die Fensterfront einen herrlichen Ausblick in den Garten und auf die große Terrasse. In der Wohnzimmerdecke sind LED-Einbaustrahler installiert, die bei Dunkelheit für ausreichend Licht sorgen. Elektrische Außenrollladen sind ebenfalls vorhanden. Auf der rechten Hausseite sind im Erdgeschoss dann noch ein Badezimmer und ein weiteres Zimmer, welches optional als Schlafzimmer genutzt werden könnte, anzufinden. Das Badezimmer verfügt über einen Waschplatz, eine Toilette und eine Badewanne.

Am Kopfende des Flures gelangt man über eine U-förmige Holzterrasse sowohl ins Dach- und Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Flur ein Badezimmer (Duschbad) und vier weitere Zimmer. Da alle Zimmer recht groß sind, können diese wahlweise als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Anzumerken ist, dass ein Zimmer als Durchgangszimmer genutzt werden muss, um auch in das Zimmer zu kommen, welches keinen direkten Zugang vom Flur hat. Daher könnte dieses Zimmer beispielsweise auch als Ankleidezimmer dienen. Vom Flur gelangt man über eine Bodeneinschubterrasse in den nicht ausgebauten Spitzboden. Der Spitzboden stellt eine weitere Nutzfläche zur Verfügung, die als Abstellfläche genutzt werden könnte.

Zu guter Letzt stellt der Keller dann auch noch Teilflächen zur Verfügung, die zu wohnzwecken (Einliegerwohnung) genutzt werden könnten. Wie bereits angesprochen, verfügt das Objekt nämlich auch noch über eine zweite Eingangstür auf der Hausrückseite. Zur Einliegerwohnung würden dann ein Zimmer, ein Duschbad und eine Küche gehören. Ein erwachsenes Kind, hätte hier dann beispielsweise sein eigenes Reich. Weitere Nutzungsmöglichkeiten wie Partykeller oder Saunaraum sind natürlich auch denkbar. Abschließend sind im Keller dann noch zwei weitere Kellerräume, ein Heizungsraum und ein Öllager anzufinden. Im Keller gibt es auch noch einen Kellerschacht, der mit einer Fäkalienhebeanlage ausgestattet ist, die ausschließlich das Schmutzwasser auch dem Keller in die Kanalisation befördert.

Das Haus eignet sich insbesondere für kinderreiche Familien oder auch für Familien, die ein hohes Raum- und Platzangebot bevorzugen. Aufgrund der optimalen Raumaufteilung sind diverse Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Wer die teilweise ältere Ausstattung (z.B. Bäder) erneuert, könnte hier schnell sein Traumhaus finden. Das Haus ist aktuell nicht bewohnt und kann daher kurzfristig erworben und bezogen werden. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich ganz bestimmt.

## Lagebeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in Probsteierhagen. In Schleswig-Holstein gelegen liegt die Gemeinde im Kreis Plön. Probsteierhagen liegt in der Probstei. Die Probstei ist eine aus 20 Gemeinden bestehenden Region, die im Norden bis an die Ostsee grenzt und im Süden an den Selenter und Passader See. Südwestlich grenzt sie fast bis an die Landeshauptstadt Kiel heran, was wiederum die günstige Verkehrslage widerspiegelt. Zu den Gemeinden in der Probstei zählen auch bekannte Ostseebäder, wie beispielsweise Laboe, Schönberg, Stein oder auch Wendtorf. Die Gemeinden in der Region bilden das Amt Probstei, welches seine Amtsverwaltung in Schönberg hat. Schönberg und Laboe sind auch die Gemeinden mit der höchsten Einwohnerzahl aus der Region. Dann folgt auch schon Probsteierhagen mit etwas über 2.000 Einwohnern.

Aufgrund der langen Sandstrände, der naturbelassenen Seen, den urigen Dörfern, der malerischen Landschaft und den vielen kilometerlangen Radwegen, die teilweise an der Ostseeküste vorbeiführen, ist die Probstei auch ein beliebtes Urlaubs- und Ausflugsziel. Insbesondere in den Sommermonaten wird die Probstei von Urlaubern aus ganz Deutschland ausgesucht. Der Tourismus hat in der Probstei eine große Bedeutung. Zu den jährlichen Highlights, die sich auch viele Einheimische in den Kalender tragen, gehören beispielsweise die Laboer Hafenfesttage oder das Seebrückenfest am Schönberger Strand. Zudem gibt es auch zahlreiche Wochenmärkte und Hofläden mit frischen Produkten aus der Region. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören u.a. die Museumsbahn am Schönberg Strand, die Krokauer Mühle, das Marine-Ehrenmal mit seinem U-Boot in Laboe oder auch das Probstei Museum.

Probsteierhagen selbst liegt im Süden der Probstei und nur einen Steinwurf vom Passader See entfernt. Die Gemeinde liegt nur wenige Kilometer und nordöstlich von Kiel entfernt, so dass man mit dem Auto über die Bundesstraße 502 die Landeshauptstadt schnell erreicht hat. Auch das Ostseebad Laboe liegt keine 7 Kilometer entfernt und ist mit dem Auto in weniger als 10 Minuten aufgesucht. Der Schönberger Strand ist nach rund 11 Kilometern in Sichtweite. Weiter hat man über Kiel, mit seinen Bundesstraßen und Autobahnauffahrten natürlich eine verkehrsgünstige Anbindung, wenn man weitere Städte, wie beispielsweise Rendsburg, Schleswig, Neumünster oder Hamburg erreichen möchte. In weniger als 90 Minuten sollte Hamburg über die A7 erreicht sein.

In der näheren Umgebung von Probsteierhagen befinden sich aber nicht nur Seen, sondern auch diverse Wälder, die zum Wandern, Radfahren oder einem Waldlauf sowie sonstigen sportlichen Aktivitäten einladen. Nach einem ausgiebigen Spaziergang kann man sich dann beispielsweise in einem der Gasthöfe mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen lassen. Eine Besonderheit ist das alte Herrenhaus Schloss Hagen, welches bereits im Jahre 1649 erbaut und sich mittlerweile im Besitz der Gemeinde befindet. Hier finden kulturelle Veranstaltungen statt und es kann beispielsweise auch für Konzerte oder Tagungen gebucht werden. In der St. Katharinenkirche, die mitten im Dorfkern liegt, werden regelmäßig Kirchenführungen angeboten und vorgenommen. Zum Erhalt der Kirche wurde eigens ein Verein gegründet.

Auch landwirtschaftlichen Betrieben prägen die Region in und um Probsteierhagen. Weiter sind in der Gemeinde auch kleine Handwerksbetriebe und Geschäfte anzufinden. Im MarktTreff können die Dinge des täglichen Bedarfs eingekauft und weitere Dienstleistungen genutzt werden. Hierzu gehören beispielsweise eine Poststelle, ein Lieferservice, ein Kopierservice, Bankdienstleistungen oder auch Tourismus-Informationen. Eine Grund- und Hauptschule mit Halle sowie diverse Freizeit- und Vereinsangebote sind ebenfalls vor Ort anzutreffen. Diverse Kinderspielplätze, Sportanlagen und zwei Kindergärten runden das Angebot ab. Ärzte, eine alte Dorfbäckerei, eine Schlachterei, ein Elektrofachmarkt, ein Kosmetikladen, ein Blumengeschäft, eine Apotheke oder auch eine Autowerkstatt zählen ebenfalls noch zum Angebot.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Altersentsprechend
Küche	2
Bad	Bad und separates WC
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	2
Carport	Carport
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Einliegerwohnung	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Großes Einfamilienhaus
- Massive Bauweise mit Klinker (EG + DG)
- Vollkeller in Hanglage

- 
- Hausrückseite vom Keller nicht unterirdisch
  - Einliegerwohnung im Keller (optional)
  - Satteldach
  - Ölheizung aus 1990
  - 3 x 2.000 Liter PE-Batterietanks
  - Warmwasserspeicher für 150 Liter
  - Separates Gäste-WC im Eingangsbereich
  - Badezimmer mit Wanne im Erdgeschoss
  - Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
  - Badezimmer mit Dusche im Keller
  - Einbauküche im Keller
  - Hebeanlage für Schmutzwasser im Keller
  - Großer Wohn- und Essbereich
  - Große Fensterfronten sorgen für viel Licht
  - LED-Decken-Einbaustrahler
  - Durchgangsraum mit Rundbogen (Küche zum WZ)
  - Mögliche Schlafzimmer: EG: 1, DG: 3 und KG: 1
  - Elektrische Außenrollladen
  - Hauseingangstür (Mahagoni)
  - Doppelverglast Fenster (Mahagoni)
  - Schrägen im DG gedämmt
  - Große Terrasse
  - Gartenhaus
  - Rasenfläche im Garten
  - Carport
  - Stellplatz vorm Carport
  - Weitere Stellplätze an der Straße
  - Gepflegte Gartenanlagen
  - Ruhige und bevorzugte Lage
  - Gute Verkehrsanbindung

---

## 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.

Hier geht es zum [Immobilienvideo](#).

---



1106\_immobilie\_start



1106\_hausansicht\_1



1106\_hausansicht\_2



1106\_hausansicht\_3



1106\_hausansicht\_4



1106\_hausansicht\_5



1106\_hausansicht\_6



1106\_hausansicht\_7



1106\_hausansicht\_8



1106\_luftaufnahme\_1



1106\_luftaufnahme\_2



1106\_luftaufnahme\_3





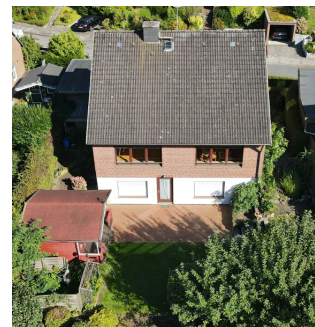
1106\_luftaufnahme\_4



1106\_luftaufnahme\_5



1106\_luftaufnahme\_6



1106\_luftaufnahme\_7



1106\_luftaufnahme\_8



1106\_terrasse\_gartenhaus\_1



1106\_terrasse\_gartenhaus\_2



1106\_haus\_garten\_1



1106\_eg\_flur\_1



1106\_eg\_flur\_2



1106\_eg\_flur\_3



1106\_eg\_flur\_4



1106\_gaeste\_wc\_1



1106\_gaeste\_wc\_2



1106\_gaeste\_wc\_3



1106\_kueche\_1



1106\_kueche\_2



1106\_esszimmer\_1



1106\_esszimmer\_2



1106\_esszimmer\_3



1106\_wohnzimmer\_1



1106\_wohnzimmer\_2



1106\_wohnzimmer\_3



1106\_wohnzimmer\_4



1106\_wohnzimmer\_5



1106\_badezimmer\_1



1106\_badezimmer\_2



1106\_eg\_zimmer\_1



1106\_dg\_flur\_1



1106\_dg\_flur\_2



1106\_dg\_flur\_3



1106\_dg\_flur\_4



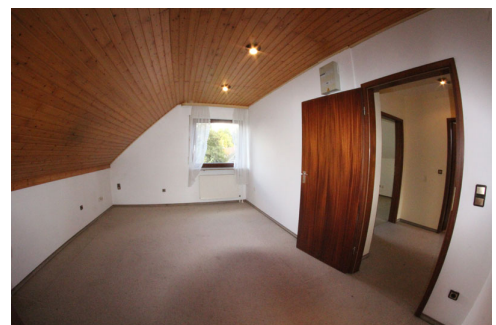
1106\_dg\_zimmer\_1.1



1106\_dg\_zimmer\_1.2



1106\_dg\_zimmer\_1.3



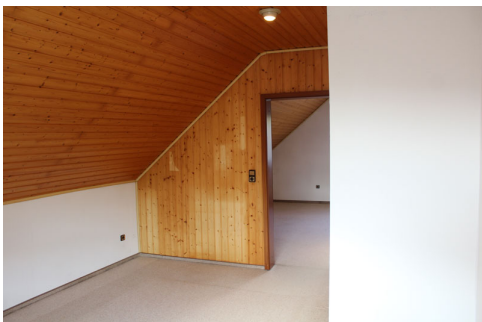
1106\_dg\_zimmer\_1.4



1106\_dg\_zimmer\_1.5



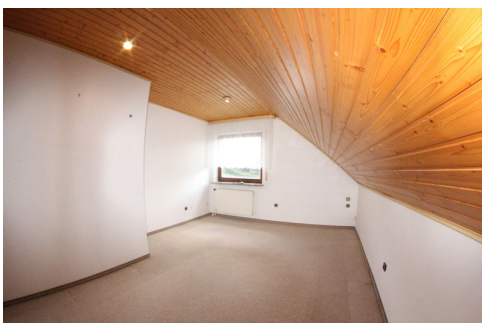
1106\_dg\_zimmer\_2.1



1106\_dg\_zimmer\_2.2



1106\_dg\_zimmer\_2.3



1106\_dg\_zimmer\_2.4



1106\_dg\_zimmer\_2.5



1106\_dg\_zimmer\_3.1



1106\_dg\_zimmer\_3.2



1106\_dg\_zimmer\_4.1



1106\_dg\_zimmer\_4.2



1106\_dg\_zimmer\_4.3



1106\_dg\_zimmer\_4.3





1106\_dg\_duschbad\_1



1106\_dg\_duschbad\_2



1106\_dg\_duschbad\_3



1106\_kg\_flur\_1



1106\_kg\_flur\_2



1106\_kg\_zimmer\_1



1106\_kg\_zimmer\_2



1106\_kg\_zimmer\_3



1106\_kg\_kueche\_1



1106\_kg\_kueche\_2



1106\_kg\_kueche\_3



1106\_kg\_duschbad\_1



1106\_kg\_duschbad\_2



1106\_keller\_1



1106\_keller\_2



1106\_kg\_heizungsraum\_1



1106\_heizung\_1

## 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.