

## Haus für Handwerker



**225.000,00 €**

Kaufpreis

**101,93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer insgesamt

**698 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**1978**

Baujahr

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis 225.000,00 €

Käuferprovision 2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1153
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Narzissenhof 2
PLZ	24837
Stadt/Ort	Schleswig
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	101,93 m <sup>2</sup>
Grundstück	698 m <sup>2</sup>

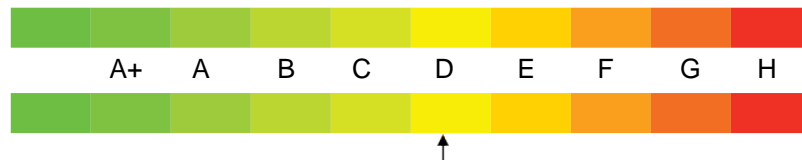
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	42,42 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	144,35 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Baujahr	1978

## Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Energiebedarf	126,38 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	D

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1978 in massiver Bauweise (Ytong-Mauerwerk) errichtet. Die Immobilie befindet sich auf einem 698 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer verkehrsoptimalen und ruhigen Lage von Schleswig. Das Haus ist mit einem Satteldach ausgestattet und verfügt über einen Teilkeller. Vor dem Haus befindet sich eine Auffahrt, die bis zur Einzelgarage führt. Hinter der Garage befindet sich noch ein Abstellraum. Die Gaszentralheizung von Vaillant aus 2020 befindet sich im Keller. Das Dachgeschoss ist nur teilweise (1 Zimmer und Flur) ausgebaut und stellt noch eine große Ausbaureserve in der Grundfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Außenanlagen sind gepflegt angelegt und vor dem Wohn- und Essbereich befindet sich noch eine geschützte Terrasse.

Von der Auffahrt gelangt man zum Hauseingangsbereich. Im Haus angekommen, befindet man sich auf der recht großen Diele, von wo aus alle Räume im Erdgeschoss einfach zu erreichen sind. Auf der rechten Hausseite befindet sich die Küche und angrenzend der große Wohn- und Essbereich in L-Form. Vom Wohnbereich gelangt man über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse. Links neben dem Wohn- und Esszimmer liegen im hinteren Hausbereich zwei Zimmer, die wahlweise als Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Die Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer ist natürlich auch möglich. Gegenüberliegend sind dann noch das Gäste-WC und das Badezimmer anzufinden.

Von der Diele gelangt man über eine L-förmige Treppe ins Dachgeschoss. Oben angekommen befindet man sich auf dem Flur. Zur linken Seite ist dann ein ausgebautes Zimmer und zur rechten Seiten die Ausbaureserve anzufinden. Das ausgebaute Zimmer stellt eine Wohnfläche von ca. 17 m<sup>2</sup> zur Verfügung und kann wahlweise als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden. Wichtig zu erwähnen ist, dass das Zimmer nachträglich ausgebaut wurde und eine Baugenehmigung noch nachzuholen ist. Dies könnte beispielsweise zusammen mit dem Ausbau der rechten Dachgeschossseite erfolgen. Das Holzständerwerk in der Ausbaureserve ist freiliegend und bietet daher viele Gestaltungsmöglichkeiten. So könnte beispielsweise ein großes Studio mit freiliegenden Balken entstehen. Ausgestattet ist das Dachgeschoss mit einer Holzbalkendecke.

Im Teilkeller befinden neben dem Flur dann noch drei weitere Räume. Hierzu gehören ein Heizungs- und Waschkeller sowie ein mit Holz vertäfelter Allzweckraum, der beispielsweise als Partykeller genutzt werden könnte. Erwähnt werden muss weiter, dass der Keller Spuren von Feuchtigkeit aufweist. Außerdem ist das Objekt renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Die Wohn- und Nutzfläche mit Dachgeschoss liegt insgesamt bei ca. 144,35 m<sup>2</sup>.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in Schleswig. Schleswig liegt am westlichen Ende der Schlei und gehört zum Kreis im Kreis Schleswig-Flensburg. Der Stadname kommt aus dem Altnordischen und bedeutet so viel wie Bucht oder Hafen der Schlei. 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, Eckernförder, Rendsburg oder auch Husum liegen keine 50 Km entfernt. Die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 201, zur Bundesstraße 76 und zur Autobahn 7 bietet eine optimale Verkehrsanbindung. So sind selbst weit entfernte Ausflugsziele schnell erreicht. Auch größere Städte wie Kiel oder Flensburg sind über die Autobahn schnell erreicht. Kiel liegt beispielsweise ca. 63 km entfernt, sollte aber, aufgrund der guten Verkehrsanbindung, in weniger als einer 1 Stunde mit dem Auto erreicht sein.

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 dann etwas mehr Wind möchte, denn zieht es dann raus auf die Ostsee.

Schleswig selbst hat natürlich auch einiges zu bieten. Neben diversen Tourismus- und Freizeitangeboten gibt es auch zahlreiche kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten. Hierzu zählen beispielsweise das Stadtmuseum, das Schleswig-Holsteinische Landestheater und Sinfonieorchester, der St.-Petri-Dom oder das Schloss Gottorf. Die alljährlichen Wikingertage zählen zu den größten Wikingerveranstaltungen Europas und sind ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Dinge des täglichen Bedarfs erhält man natürlich in Schleswig direkt vor Ort. Neben zahlreichen Einkaufszentren verfügt Schleswig selbstverständlich auch über Schulen, diverse Sportstätten, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und sonstige Einrichtungen. Ein kleines Gewerbegebiet und die Freiwillige Feuerwehr befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Wie auch Kinderspielplätze und diverse Kleinbetriebe.

Wer gerne in einer Stadt, aber dennoch ruhig gelegen leben möchte, sollte sich die Immobilie unbedingt anschauen.

## Karte



## Objektaustattung

Küche	1
Bad	Bad und separates WC
Heizungsart	Zentralheizung
Garage	Ja

## Objektausstattung

Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Teilkeller
- Satteldach
- Auffahrt bis zur Haustür
- Großer Wohn- und Essbereich
- Gaszentralheizung Vaillant (Baujahr 2020)
- Einzelgarage (Fertigarage)
- Garage mit angrenzenden Abstellraum
- Die Giebel sind mit Schindeln verkleidet
- Gepflegter Garten
- Geschützte Terrasse vorm Wohnbereich
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ruhige 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.

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.



1153\_immobilie



1153\_hausansicht\_1



1153\_hausansicht\_2



1153\_hausansicht\_3



1153\_hausansicht\_4



1153\_hausansicht\_6



1153\_hausansicht\_7



1153\_hausansicht\_9



1153\_hausansicht\_5



1153\_hausansicht\_10



1153\_hausansicht\_11



1153\_hausansicht\_8



1153\_garten



1153\_terasse



1153\_eingangsbereich



1153\_flur\_eg\_1



1153\_wohnzimmer\_1



1153\_wohnzimmer\_2





1153\_wohnzimmer\_3



1153\_kueche\_1



1153\_kueche\_2



1153\_kueche\_3



1153\_eg\_zimmer\_1.1



1153\_eg\_zimmer\_1.2



1153\_eg\_zimmer\_2.1



1153\_eg\_zimmer\_2.2



1153\_eg\_zimmer\_2.3



1153\_badezimmer



1153\_dg\_zimmer\_1



1153\_dg\_zimmer\_2



1153\_dg\_zimmer\_3



1153\_ausbaureserve\_1



1153\_ausbaureserve\_2



1153\_ausbaureserve\_3



1153\_ausbaureserve\_4



1153\_keller\_treppe



1153\_keller\_heizung



1153\_kg\_zimmer\_1



1153\_kg\_zimmer\_2

## 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.