

## Einfamilienhaus mit viel Potenzial



<b>320.000,00 €</b> Kaufpreis	<b>136,04 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>4</b> Zimmer insgesamt	<b>535 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1890</b> Baujahr
----------------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	320.000,00 €
Käuferprovision	2,980% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1103
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Im Dorfe 21
PLZ	24217
Stadt/Ort	Krummbek
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	136,04 m <sup>2</sup>
Grundstück	535 m <sup>2</sup>

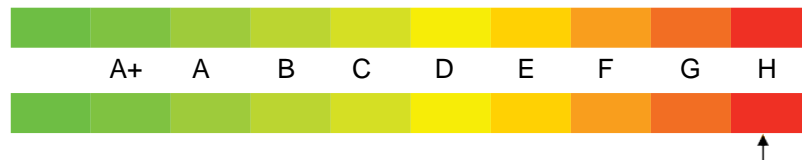
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	85,14 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	221,14 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Teilrenoviert
Baujahr	1890

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1890
Energiebedarf	491,51 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde ca. 1890 in massiver Bauweise als Reetdach gedeckte Räucherkatte errichtet. In den folgenden Jahren wurde es laufend umgebaut, erweitert und modernisiert. So wurde beispielsweise 1970 eine Wohnung (Im EG mit Küche, Flur und Wohnzimmer; DG mit Flur Bad, Kinderzimmer und Schlafzimmer) eingebaut. Bereits im Jahr 1976 wurde die Wohnung erweitert. Im Jahr 1978 wurde zudem noch eine Doppelgarage errichtet. Die recht große Auffahrt vor der Garage bietet zudem noch weitere Kfz-Stellplatzmöglichkeiten. Das Satteldach ist mit einer Schleppgaube zur Hausvorderseite ausgestattet.

Die Immobilie steht auf einem 535 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt auch noch über einen Teilkeller. Das Haus ist mit einem Klinker ausgestattet und die Ansicht der Hausvorderseite (Aufgrund der Balkenlage) gleicht dem eines Fachwerkhäuses. Baulasten sind laut Baulastenverzeichnis nicht vorhanden. Aufgrund der teilweise sichtbaren Balkenlage versprüht das Objekt viel Charme und Charakter. Durch weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen könnte das Potenzial des Objektes voll ausgeschöpft werden.

Das heutige Erdgeschoss weist eine Vielzahl von Räumen auf und bietet zudem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten an den persönlichen Wohnbedarf. Dies nicht zuletzt, aufgrund der beiden vorhandenen Hauseingänge. Über den Haupteingang gelangt man auf dem Flur des Erdgeschosses. Von hieraus sind die Küche und der große Wohn- und Essbereich schnell erreicht. Weiter sind zur linken Seite ein Zimmer und ein Badezimmer mit Wanne anzufinden. Über einen Durchgangsraum, der vorzugsweise als Abstellraum oder begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann, gelangt man ins Schlafzimmer, wo abschließend auch noch ein Duschbad anzufinden ist. Dieser Bereich könnte mit wenig Aufwand als eigene Wohneinheit umgebaut werden, sodass eine abgeschlossene Wohnung entstehen würde. Eine zusätzliche Haustür ist bereits vorhanden.

Vom Flur des Haupteinganges gelangt man über eine L-förmige Holzterrasse ins Dachgeschoss. Oben angekommen befindet man sich auf dem übersichtlichen Flur, zu dessen rechte Seite das Badezimmer liegt. Das Bad ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Gegenüber befindet sich ein Schlafzimmer und auf der gegenüberliegenden Treppenseite ein Kinderzimmer. Anzumerken ist, dass aktuell der Zugang zum Kinderzimmer nicht mehr besteht und dafür die Trennwand vom Schlaf- zum Kinderzimmer entfernt wurde. Dies hat zur Folge, dass ein großes und L-förmiges Zimmer entstanden ist. Ein Rückbau ist natürlich jederzeit und ohne großen Aufwand möglich. Weiter muss erwähnt werden, dass der weitere Bereich des Dachgeschosses nicht ausgebaut ist und somit eine erhebliche Ausbaureserve zur Verfügung steht. Dadurch wird u.a. deutlich, wie viele Optionen das Objekt hinsichtlich der Raumgestaltung bietet.

Der Teilkeller besteht aktuell aus zwei Räumen. Da die Ölheizung durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung von Wolf ungefähr im Jahr 2012 ersetzt wurde, wurden aus den beiden Räumen "Öllager" und "Heizraum" ein Raum gemacht. Dieser kann beispielsweise als Werkstatt genutzt werden. Der verbleibende Raum wird als Freizeit- und/oder Hobbykeller genutzt. Unterhalb des Niederganges befindet sich ein Schacht mit Pumpe, die aufkommendes Wasser in die Zisterne (Garten) oder ins Abwasser befördert. Der Keller ist grundsätzlich aber trocken. Festgehalten werden muss aber, dass einige Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten (z.B. Arbeiten am Reetdach) in naher Zukunft anfallen könnten. Handwerker oder handwerklich begabte Menschen könnte dieses Objekt daher mit etwas Geschick schnell zu Ihrem Traumhaus werden lassen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich ganz bestimmt.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage von Krumbek in einer Anliegerstraße (Sackgasse mit kleinem Wendehammer und Parkmöglichkeiten am Straßenende). Krumbek ist eine kleine Gemeinde mit rund 400 Einwohner im Kreis Plön in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde liegt in der Probstei und nur einen Steinwurf von Schönberg (Amtsverwaltung) entfernt.

Die Probstei selbst grenzt im Norden an die Ostsee, im Osten bis an die Hohenfelder Mühlenau (ein ca. 10 km langer Bach), im Süden bis an den Selenter und Passader See und im Westen bis an die ca. 10 km lange Hagenauer Au (Ein Bach, der seinen Ursprung im Passader See hat und zwischen Laboe und Stein in die Kieler Förde mündet). Zu den angrenzenden Nachbargemeinden gehören weiter Höhndorf, Bendfeld und Stakendorf. Die Region in der Probstei hat eine hohe Lebensqualität und guten Infrastruktur zu bieten. So gibt es neben diversen Tourismus- und Freizeitmöglichkeiten auch zahlreiche kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten zu entdecken.

Auch der Tourismus spielt in der Probstei eine wichtige Rolle. Denn insbesondere in den Sommermonaten verbringen viele Menschen in der Region ihren Jahresurlaub. Ob im Apartment, im Hotel oder auf einem der vielen Campingplätze. Zu den bekanntesten Wassersportarten gehören beispielsweise Segeln, Surfen, Kite-Surfen, Tauchen, Rudern, Motorboottfahren oder Kanufahren. Insbesondere Anfänger finden an der Ostsee oder den zahlreichen Seen ideale Bedingungen vor, die sowohl geschützt sind und ausreichend Platz zum Üben bieten. Wer etwas mehr Wind möchte, den zieht es dann natürlich raus auf die Ostsee. Die Probstei lädt aber auch zum Wandern oder Radfahren ein. So gibt es beispielsweise zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Ostsee sowie auch diverse Ausflugsziele, die im Landesinneren der Probstei liegen.

Weitere größere Städte wie beispielsweise die Landeshauptstadt Kiel, Neumünster oder Lübeck sind nicht weit entfernt. Ebenso befinden sich in der Region rund um die Kieler Förde auch noch weitere Gemeinden an der Ostsee, die zum Verweilen und erholen gerne aufgesucht werden. Über die B 502 ist Kiel schnell erreicht, so dass man auch die wichtigsten Autobahnen in der Nähe hat.

Hier noch weitere Entfernungen im Überblick:

Von Krumbek nach Schönberg: ca. 3 km

Von Krumbek nach Laboe: ca. 14 km

Von Krumbek nach Kiel: ca. 23 km

Von Krumbek nach Lütjenburg: ca. 18 km

Von Krumbek nach Hohwacht (Ostsee): ca. 23 km

Von Krumbek nach Weissenhäuser Strand: ca. 34 km

Von Krumbek nach Plön: ca. 31 km

Die unmittelbare Nähe nach Schönberg und Lütjenburg bietet viele Vorteile. So sind in beiden Gemeinden beispielsweise zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen oder auch Sportstätten anzufinden. Aber auch Cafés und Restaurants sowie öffentliche Einrichtungen sind vorhanden. Die Dinge des täglichen Bedarfs hat man daher schnell in einem der zahlreichen Supermärkte in Schönberg besorgt.

In Krumbek selbst befindet sich das Wasserwerk, welches die gesamte Region mit Wasser versorgt. Auch kulturelles und gastronomisches ist vor Ort anzufinden. Weiter gibt es auch zahlreiche Vereine (Kegelclub, Schweinegilde, FC Krumbek usw.) und Gewerbetreibende, die sich in Krumbek niedergelassen haben. Auch ein Antiquitätenladen und eine Hofschlachtereier sind anzufinden. Diverse Veranstaltungen runden das Angebot in Krumbek ab.

## Karte



## Objektausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	3
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Garage	Doppelgarage
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Fußboden	Holz/Dielen
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Einfamilienhaus
- Reetdachhaus mit Charakter
- Satteldach
- Große Schleppgaube (2 Fenster) auf der Hausvorderseite

- Teilkeller
- Doppelgarage
- Zusätzliche Stellplätze auf der Auffahrt
- Stellplatzmöglichkeiten vorm Haus an der Straße
- Gasheizung aus ca. 2012
- Heizung mit Warmwasseraufbereitung
- Doppelverglaste Fenster (Holz- und Kunststoff)
- Zisterne mit Pumpe im Garten
- EG: Bad mit Wanne und Bad mit Dusche
- DG Bad mit Dusche
- Ausbaureserve (DG ist nicht komplett ausgebaut)
- Großer Wohn- und Essbereich im EG
- Kaminofen
- 2 separate Hauseingänge (Diverse Nutzungsoptionen)
- Gepflegter Garten
- Geschützte Terrasse im Garten
- Gartenhaus auf Fundament (Auffahrt)
- Optimale Verkehrsanbindung
- Verkehrsberuhigte Sackgassenlage

## 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](#).



1103\_immobilie



1103\_hausansicht\_3





1103\_hausansicht\_1



1103\_hausansicht\_4



1103\_hausansicht\_2



1103\_hausansicht\_8



1103\_hausansicht\_9



1103\_hausansicht\_10



1103\_hausansicht\_11



1103\_hausansicht\_5



1103\_auffahrt\_1



1103\_hausansicht\_7



1103\_garten\_1



1103\_garten\_2





1103\_garten\_3



1103\_garten\_terrasse



1103\_hauseingang



1103\_kueche\_1



1103\_kueche\_2



1103\_kueche\_5



1103\_kueche\_3



1103\_kueche\_4



1103\_wohnen\_essen\_1



1103\_wohnen\_essen\_2



1103\_wohnen\_essen\_3



1103\_wohnen\_essen\_4



1103\_eg\_zimmer\_1\_1



1103\_eg\_zimmer\_1\_2



1103\_eg\_zimmer\_1\_3



1103\_wannenbad\_3



1103\_wannenbad\_2



1103\_eg\_zimmer\_2\_1





1103\_eg\_zimmer\_2\_2



1103\_eg\_zimmer\_2\_3



1103\_eg\_zimmer\_2\_4



1103\_eg\_zimmer\_2\_5



1103\_eg\_zimmer\_2\_6



1103\_wannenbad\_1



1103\_duschbad\_1



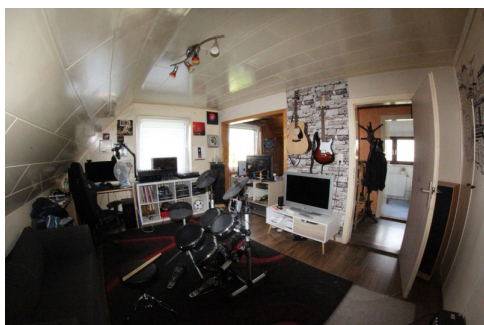
1103\_duschbad\_2



1103\_dg\_duschbad\_1



1103\_dg\_duschbad\_2



1103\_dg\_zimmer\_1



1103\_dg\_zimmer\_2





1103\_dg\_zimmer\_3



1103\_dg\_zimmer\_4

## 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.