# Ländlicher Wohnkomfort mit diversen Optionen




| 380.000,00 € | 191,59 m² | 5 | 742 m² | 1973 |
|---|---|---|---|---|
| Kaufpreis | Wohnfläche | Zimmer insgesamt | Grundstück | Baujahr |

## Kaufpreis und Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 380.000,00 € |
| Käuferprovision | 2,975% inkl. gesetzl. MwSt. |

## Objektdaten im Überblick

| | |
|---|---|
| Objekt-ID | i-1177 |
| Anzeige | Bestandsimmobilien |
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Objektrubrik | Haus |
| Straße und Hausnr. | Dorfstraße 8 |
| PLZ | 23717 |
| Stadt/Ort | Kasseedorf |
| Stadt-/Ortsteil | Sagau |
| Verfügbar ab | sofort |
| Besichtigung | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche | 191,59 m² |

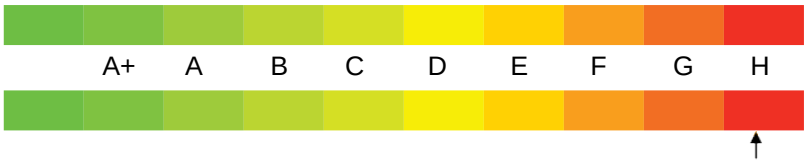
## Objektdaten im Überblick

| | |
|---|---|
| Grundstück | 742 m² |
| Nutzfläche | 102,7 m² |
| Gesamtfläche | 294,29 m² |
| Zimmer insgesamt | 5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Anzahl Küchen | 2 |
| Objektzustand | Gepflegt |
| Baujahr | 1973 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis | liegt vor |
| Gebäudetyp | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1973 |
| Energiebedarf | 243,00 kWh/(m²•a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage von Kasseedorf im Ortsteil Sagau. Das im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich auf einem 742 m² großen Grundstück in angenehmer Hanglage. Es ist mit einem klassischen Satteldach ausgestattet und vollständig unterkellert – inklusive integrierter großer Einzelgarage und angrenzendem Abstellraum.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich die moderne Heizungsanlage: eine Öl-Brennwertheizung der Marke Buderus, installiert im Jahr 2018. Drei jeweils 1.000 Liter fassende Öltanks sind in einem separaten Nebenraum untergebracht. Darüber hinaus verfügt das Kellergeschoss über zahlreiche praktische Nebenräume: ein Speise- und Vorratskeller, ein Waschraum mit zusätzlicher Dusche und WC sowie eine Werkstatt, die sich auch hervorragend als Hobbyraum eignet. Eine Besonderheit ist die vorhandene Heizkörperinstallation auch im Keller, die zusätzliche Nutzungsoptionen eröffnet.

Das Erdgeschoss des Hauses wurde 2018 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen sowie zeitgemäßen Zustand. Der Grundriss ist funktional und komfortabel gestaltet. Über einen L-förmigen Flur erreichen Sie sämtliche Räume des Geschosses problemlos. Auf der rechten Seite öffnet sich der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich – dieser wurde ebenfalls in L-Form angelegt. Hier findet sich viel Platz für das tägliche Familienleben und gesellige Abende. Auf der linken Seite des Hauses befinden sich das Schlafzimmer, ein angrenzendes Ankleidezimmer sowie das hochwertig ausgestattete Badezimmer.

Das Badezimmer bietet mit einer bodengleichen, barrierefreien Dusche samt Glaswand und Sitzgelegenheit, einer Badewanne, einem großen Waschtisch und einem Handtuchheizkörper zeitgemäßen Komfort auf hohem Niveau. Das Ankleidezimmer direkt neben dem Schlafzimmer überzeugt mit viel Stauraum und praktischer Aufteilung. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie über eine Schiebetür auf die Terrasse – teils überdacht – mit schönem Blick ins Grüne und viel Raum zum Entspannen im Freien.

Eine elegante, l-förmige Holztreppe führt vom Erdgeschoss ins ausgebaute Dachgeschoss. Dieses befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob als Einliegerwohnung, Kinderbereich, Bürofläche oder Gästeetage – hier stehen alle Optionen offen. Die vorhandene Baugenehmigung aus dem Jahr 2021 zur Dachsanierung und zum Einbau von vier Gauben ermöglicht eine attraktive Erweiterung des Wohnraums.

Aktuell unterteilt sich das Dachgeschoss in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Kochnische, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Waschplatz, Dusche und Badewanne. Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lässt sich dieser Bereich ideal an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Das gesamte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet – vor allem durch die solide Substanz und die bereits erfolgte Kernsanierung des Erdgeschosses – eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen mit Entwicklungsspielraum. Ob für Paare mit Anspruch an Raum und Komfort, Familien mit Kindern oder Berufstätige im Home-Office: Diese Immobilie vereint Ruhe, Platz und Wohnqualität in ländlicher Umgebung.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach vorheriger Absprache möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in Kasseedorf (OT Sagau), einem charmanten Dorf im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Sagau besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, eingebettet in eine ländliche Umgebung mit viel Grün und offenem Landschaftsbild. Die Gemeinde liegt

verkehrsgünstig zwischen den größeren Städten Eutin und Oldenburg in Holstein, die jeweils in weniger als 15 Autominuten erreichbar sind.

Die Region rund um Kasseedorf ist geprägt von einer abwechslungsreichen Natur mit weitläufigen Feldern, sanften Hügeln und kleinen Wäldern. In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Rad- und Wanderwege dazu ein, die Holsteinische Landschaft zu erkunden. Besonders Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten - ob bei Spaziergängen entlang der umliegenden Gewässer oder beim Besuch nahegelegener Naturschutzgebiete.

Trotz der ländlichen Lage bietet Sagau eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die nahe Bundesstraße B76 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Ostseestädten Lübeck und Kiel. Öffentliche Verkehrsmittel sind über Buslinien verfügbar, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Ortschaften und Städte gewährleisten.

In den nahegelegenen Städten Eutin und Oldenburg in Holstein finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen. Dort stehen auch diverse Freizeit- und Kulturangebote zur Verfügung, von historischen Sehenswürdigkeiten über Museen bis hin zu Theatern und Veranstaltungszentren. Die Ostseeküste mit ihren bekannten Badeorten wie Scharbeutz, Haffkrug, Pelzerhaken oder Grömitz ist in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Schwimmen, Segeln und anderen Wassersportarten.

Die ruhige und familienfreundliche Lage von Kasseedorf-Sagau verbindet das Leben im Grünen mit der Nähe zu urbanen Zentren und deren Infrastruktur. Diese Kombination macht die Region besonders attraktiv für Familien und Menschen, die Wert auf naturnahe Erholung legen, ohne auf eine gute Anbindung und vielseitige Angebote verzichten zu wollen. Die Immobilie bietet somit den perfekten Rückzugsort in einer landschaftlich reizvollen Umgebung bei gleichzeitiger Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## Karte



## Objektaustattung

| | |
|---|---|
| Qualität der Ausstattung | Gut |
| Küche | Einbauküche |
| Bad | Bad mit Dusche und Badewanne |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Stellplatz | 1 |
| Garage | Ja |
| Anzahl Etagen | 1,5 |
| Dachform | Satteldach |
| Terrasse | Ja |
| Kamin | Ja |
| Keller | Ja |
| Freistehend | Ja |

## Ausstattungsbeschreibung

Besonderheiten Ausstattungsmerkmale:

Massives Einfamilienhaus
1,5-geschossige Bauweise
Grundstück in Hanglage
Haus mit großer Garage im Keller
Vollkeller
Überwiegend Heizkörper im Keller
Klassisches Satteldach
Erdgeschoss wurde kernsaniert (ca. 2017)
Öl-Brennwertheizung von Buderus (Baujahr 2018)
3 Öltanks (PE) mit je 1.000 Liter
Entkalkungsanlage (Grünbeck)
Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
Neuwertige Elektrik
Elektrische Außenjalousien mit Lamellen (EG)
LED-Einbauspots in EG
Modernes Bad mit Wanne, Dusche u. Handtuchheizkörper
Schlafzimmer mit angrenzenden Ankleidezimmer
Offener Wohn- und Essbereich
Einbauküche
Kaminofen
Teilweise überachte Terrasse
Zugang zur Terrasse aus dem Wohnbereich über Schiebetür
DG als Einliegerwohnung nutzbar
Älteres Bad mit Wanne und Dusche im DG
Ausbaupotenzial im DG
Großes Grundstück
Ruhige und ländliche Lage

Kellersee und Bungsberg vor der Haustür
Ostseenahe Lage (nördlich und südöstlich)

## 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.

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.




Immobilie



Grundstücksgrenze



1177_hausansicht_2



1177_hausansicht_3



1177_hausansicht_4



1177_hausansicht_5



1177_hausansicht_6



1177_garten_1



1177_garten_2



1177_garten_3



1177_wohnen_essen_1



1177_wohnen_essen_2



1177_wohnen_essen_7



1177_wohnen_essen_4



1177_wohnen_essen_5



1177_wohnen_essen_6



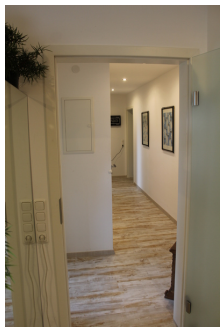
1177_wohnen_essen_8



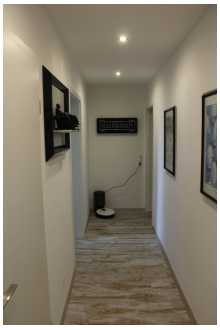
1177_wintergarten_1



1177_wintergarten_2



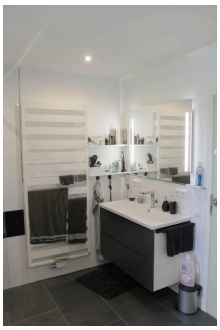
1177_flur_1



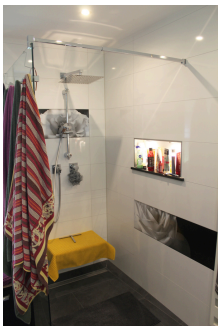
1177_flur_2



1177_badezimmer_1



1177_badezimmer_2



1177_badezimmer_3



1177_badezimmer_4



1177_badezimmer_5



1177_schlafzimmer_1



1177_schlafzimmer_2



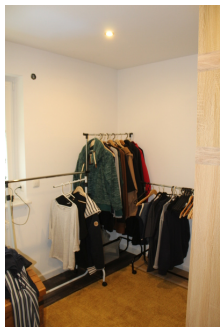
1177_schlafzimmer_4



1177_schlafzimmer_3



1177_schlafzimmer_5



1177_schlafzimmer_6



1177_wohnzimmer_dg_1



1177_wohnzimmer_dg_2



1177_wohnzimmer_dg_3



1177_wohnzimmer_dg_4



1177_wohnzimmer_dg_5



1177_flur_dg_1



1177_schlafzimmer_dg_1



1177_schlafzimmer_dg_2



1177_badezimmer_dg_1



1177_badezimmer_dg_2



1177_flur_keller_1



1177_garage_1



1177_garage_2



1177_speisekammer_1



1177_speisekammer_2



1177_dusche_keller_1



1177_werkstatt_1



1177_werkstatt_2



1177_heizraum_1




1177_grundriss_eg




1177_grundriss_dg

## Kontaktdaten

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

Nicole Wolf
Wuhrt 2
24217 Barsbek

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: 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.