Modernes Reihenendhaus mit Keller

Normal	117,8 m²	4	251 m²	1997
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer insgesamt	Grundstück	Baujahr

Kaufpreis und Preise

Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1110
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Reihenendhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Lerchenweg 1
PLZ	24232
Stadt/Ort	Dobersdorf (OT Tökendorf)
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	117,8 m²
Grundstück	251 m²
Nutzfläche	55 m²

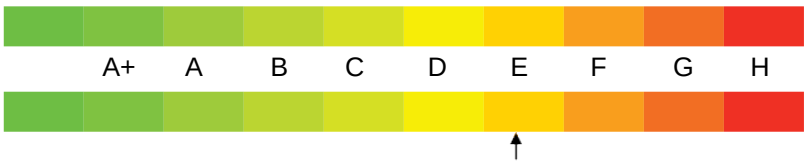
Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	172,8 m²
Zimmer insgesamt	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1997

Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Energiebedarf	154,81 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	E

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Reihenendhaus wurde 1997 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem 251 m² großen Grundstück. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in einer Anliegerstraße. Es wurde in 1,5-geschossiger Bauweise (Erd- und Dachgeschoss) errichtet und verfügt zudem noch über einen ausgebauten Spitzboden (Galerie/Studio). Durch das Dachflächenfenster vom Studio hat man einen schönen Ausblick zum Dobersdorfer See. Weiter gehört auch noch ein Vollkeller zur Immobilie, der eine Nutzfläche von ca. 55 m² zur Verfügung stellt. Die Wohnfläche beläuft sich auf rund 117,80 m². Zur Immobilie gehört auch noch ein kleiner Garten mit Terrasse und ein Gartenhaus. Eine elektrische Markise sorgt auf der Terrasse für ausreichend Schatten, sofern die Sonneneinstrahlung einmal zu heftig sein sollte. Ein Kfz-Stellplatz und zwei Carports gehören ebenfalls noch zum Objekt.

Nach dem Betreten des Hauses befindet man sich auf dem Flur, der L-förmig ausgerichtet ist, so dass man den hinteren Flur-Bereich optional auch als Essecke nutzen könnte. Auf der gegenüberliegenden und rechten Hausseite bindet sich die Küche und angrenzend ein Abstellraum, in dem Vorräte für den täglichen Bedarf untergebracht werden können. Links neben dem Hauseingang ist ein Gäste-WC mit Dusche anzufinden. Zu guter Letzt befindet sich dann noch ein großes Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss, welches eine Wohnfläche von über 30 m² vorzuweisen hat. Die gemütlich angelegte Terrasse ist vom Wohnzimmer aus über eine abschließbare Terrassentür zu erreichen. Das Wohnzimmer ist aufgrund diverser Fensterelemente lichtdurchflutet und wird mit viel Tageslicht versorgt. Einen besonderen Charme strahlt die sichtbare Balkenlage im Erdgeschoss aus. Über eine U-förmige Holztreppe gelangt man sowohl in den Vollkeller, wie auch ins Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss befinden neben dem Flur noch ein Badezimmer und zwei weitere Zimmer. Das Badezimmer ist türhoch gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Die beiden weiteren Zimmer befinden sich jeweils am Stirnende des Flures und können wahlweise als Schlaf- und/oder Kinderzimmer genutzt werden. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass beim aktuellen Schlafzimmer in der ursprünglichen Grundrisszeichnung zwei Kinderzimmer vorgesehen waren. Ein Rückbau (Aus einem Schlafzimmer werden zwei Zimmer) sollte aber problemlos und ohne großen Aufwand durchgeführt werden können. In den ausgebauten Spitzboden (Studio) gelangt man ebenfalls über einer Holztreppe in U-Form. Besonders vorteilhaft hier ist, dass das Studio direkt unterhalb des Firstes (Raummitte) eine Innentür hat, so dass der Raum abgeschlossen ist und beispielsweise auch als weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Im Vollkeller befinden sich zwei Kellerräume, ein Waschkeller und ein Saunaraum. Der Flur im Keller ist mit Laminat ausgelegt und der Saunaraum sowie der Waschkeller sind gefliest. Zudem befindet sich im Waschkeller noch ein gefliester Sockel, so dass die Waschmaschine und der Trockner in einer angenehmen Höhe bedient werden können. Der Saunaraum verfügt über ein Fenster, ein Heizkörper und eine Kelleraußentreppe. Weiter bietet er genügend Platz, um nach dem Saunieren auf einer Liege zu entspannen. Hinter einer abgetrennten Wand sind in im Saunaraum dann noch die Heizung und der Warmwasserspeicher untergebracht. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und könnte ohne große Renovierungsmaßnahmen sofort bezogen werden. Es eignet sich für Familien mit einem oder zwei Kindern, wie auch für Paare, die etwas mehr Platz bevorzugen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohn sich ganz bestimmt.

Lagebeschreibung

Das angebotene Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Dobersdorf – ganz genau im Ortsteil Tökendorf. Dobersdorf ist eine Gemeinde in Schleswig-Holstein, die sich im Kreis Plön befindet. Der Kreis Plön liegt direkt an der Ostsee und ist in den Sommermonaten eine beliebte Urlaubsregion. Die bekannten Ostseebäder Laboe, Schönberger Strand oder auch Hohwacht sind in der Region anzufinden. Aber auch die Kreisstadt Plön mit ihren rund 9.000 Einwohner und der hügeligen Seenlandschaft hat einiges zu bieten. So ist beispielsweise der Große Plöner See mit seinem Schloss ein beliebtes Ausflugsziel. Im Osten grenzt der Kreis Plön an den Kreis Ostholstein, der von der

Ostsee umschlungen ist und ebenfalls mit vielen bekannten Ostseebädern auftrumpfen kann. Im Süden grenzt er an den Kreis Segeberg und westlich sind Neumünster und die Landeshauptstadt Kiel anzutreffen.

Dobersdorf selbst liegt nur etwa 15 km von Kiel entfernt und verzeichnet etwas mehr als 1.000 Einwohner. Südlich von Dobersdorf verläuft die Bundesstraße 202, über die man eine optimale Verkehrsanbindung nach Kiel oder auch in östliche Richtung nach Lütjenburg und Oldenburg in Holstein bis an die A1 hat. Auch die Ostsee und die Kieler Förde sind mit dem Auto schnell erreicht. Die Bundesstraße 502, die parallel zur Kieler Förde verläuft, ist mit dem Auto in rund 10 Minuten erreicht und ist wichtige Verkehrsanbindung für weitere Ziele. Die Bahnstrecke Kiel – Schönberger Strand verläuft nördlich von Dobersdorf und ist rund 24 Kilometer lang.

Hier einige Entfernungen im Überblick:
Von Dobersdorf nach Kiel: ca. 15 km
Von Dobersdorf nach Schönkirchen: ca. 5 km
Von Dobersdorf nach Laboe: ca. 10 km
Von Dobersdorf nach Schönberg: ca. 10 km
Von Dobersdorf nach Lütjenburg: ca. 28 km
Von Dobersdorf nach Preetz: ca. 13 km
Von Dobersdorf nach Plön: ca. 25 km

Ein besonderes Wahrzeichen aus der Region ist das Herrenhaus auf Gut Dobersdorf, welches direkt am Ufer des Dobersdorfers Sees liegt. Der Dobersdorfer See ist rund 312 Hektar groß und einige Uferregionen stehen unter Naturschutz, da sie Brutgebiet diverser Vogelarten sind. Aus diesem Grund ist die wassersportliche Nutzung des Sees auch stark eingeschränkt. Obwohl es in Tökendorf auch eine offizielle Badestelle gibt.

In Tökendorf gibt es neben der Feuerwehr auch zahlreiche öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise die Kindertagesstätte TöDoLi oder die Kar-Jaques-Halle, die als Veranstaltungs- und Sporthalle genutzt wird. Die Fahrbücherei versorgt alle drei Woche Leseratten mit neuen Lektüren. Aber auch Verbände und Vereine sind vor Ort anzufinden. Hierzu gehören beispielsweise der Angelverein Goden Fang, der Dobersdorfer Chor proTON, der Dobersdorfer Sportverein, die Dobersdorfer Totengilde, der Förderverein Glöcke oder auch der DRK-Ortsverein Dobersdorf. Einige Gewerbetreibende haben sich auch vor Ort niedergelassen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten werden in den umliegenden Gemeinden ausreichend zur Verfügung gestellt, so dass die Dinge für den täglichen Bedarf schnell besorgt sind. So sind beispielsweise der Ostseepark und die Gewerbegebiete im Schwentinental in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreicht. Der Ostseepark Schwentinental stellt kostenlose Stellplätze zur Verfügung und hat eine Verkaufsfläche von mehr als 100.000 m² zu bieten. Diverse Bushaltestelle sind natürlich auch anzutreffen, so dass auch öffentliche Verkehrsmittel genutzt werden können. Zahlreiche Gewerbetreibende dürfen natürlich auch nicht fehlen. Auch die ärztliche Versorgung und Schulen sind in der näheren Umgebung anzufinden. Apotheken, Banken, Tankstellen, Kirchen, Notdienste, Kindergärten Spielplätze, Restaurants und sonstige Einrichtungen vervollständigen das Angebot.

Karte

Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	1
Bad	Bad mit Badewanne
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	2
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Nichtraucher	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Reihenendhaus
- Massive Bauweise

- Satteldach
- Kfz-Stellplatz
- 2 Carports (Zweite Carport aus 2015)
- 1 Carport mit angrenzenden Abstellschuppen
- Ausgebauter Spitzboden (Galerie/Studio)
- Optimale Raumaufteilung
- Offener Wohn und Essbereich
- Sichtbare Balkenlage im Erdgeschoss (Gemütlichkeit)
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Bad und Gäste-WC mit Fußbodenerwärmung
- Neuwertige und moderne Einbauküche aus 2017
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Elektrische und programmierbare Außenrollladen
- Im DG: Teilweise elektrische Außenrollladen; teils mit Fernbedienung
- Gaszentralheizung (Junkers) mit Warmwasserspeicher
- Heizung aus 2007 und Warmwasserspeicher aus 2016
- Kaminofen aus 2018 (Hark)
- Neue Türen (2020-2021)
- Vollkeller mit Kelleraußentreppe
- Gefliester Kellerraum mit Sauna
- Gefliester Waschkeller mit Sockel für WS und Trockner
- Gemütliche Terrasse mit elektrischer Markise
- Terrassentür abschließbar
- Gepflegter Garten
- Gartenhaus
- Unmittelbare Seenähe (Dobersdorfer See)
- Seeblick aus dem Studio (Dachfenster)
- Optimale Verkehrsanbindung
- 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 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.

1110_immobilie

1110_hausansicht_4

1110_hausansicht_5

1110_hausansicht_7

1110_terrasse_1

1110_hausansicht_1

1110_hausansicht_2

1110_luftaufnahme_garten_1

1110_hausansicht_6

1110_hausansicht_3

1110_terrasse_garten_1

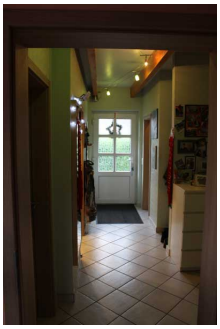
1110_garten_1

1110_gartenhaus_1

1110_carport_schuppen_1

1110_carport_2

1110_dobersdofer_see_1



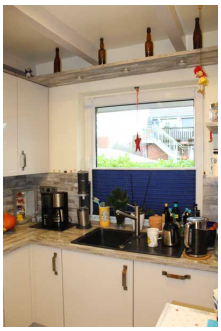
1110_flur_eg_1

1110_gaeste_wc_1

1110_gaeste_wc_2

1110_gaeste_wc_3

1110_gaeste_wc_4



1110_kueche_1

1110_kueche_2

1110_kueche_3

1110_kueche_4

1110_wohn_esszimmer_1

1110_wohn_esszimmer_3

1110_wohn_esszimmer_4

1110_wohn_esszimmer_2

1110_wohn_esszimmer_7

1110_wohn_esszimmer_5

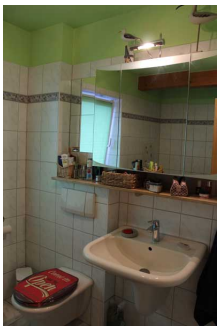
1110_wohn_esszimmer_6

1110_wohn_esszimmer_8

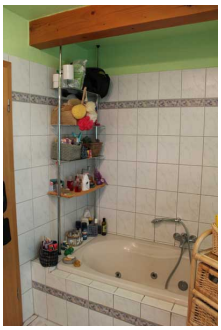
1110_treppe_eg_dg_1

1110_flur_dg_2

1110_flur_dg_1



1110_badezimmer_1

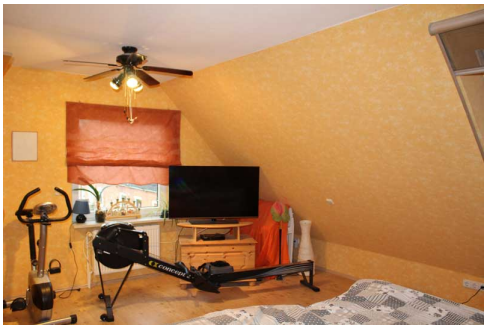


1110_badezimmer_2

1110_badezimmer_3

1110_badezimmer_4

1110_badezimmer_5

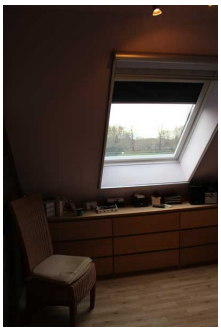


1110_schlafzimmer_1

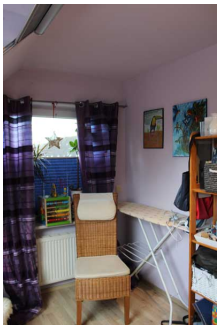
1110_schlafzimmer_2

1110_schlafzimmer_3

1110_schlafzimmer_4



1110_zimmer_2_1



1110_zimmer_2_2

1110_zimmer_2_3

1110_treppe_dg_spitzboden_1

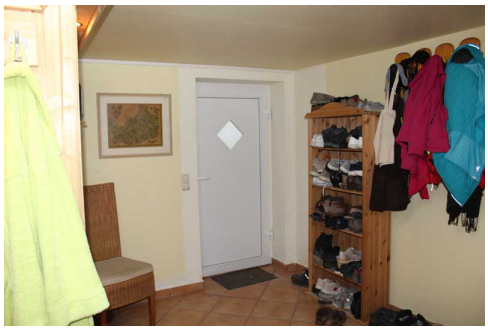
1110_studio_1

1110_studio_2

1110_heizung_1

1110_heizungsraum_1

1110_keller_sauna_1



1110_keller_sauna_2

1110_keller_sauna_3

1110_keller_sauna_4

1110_keller_flur_1

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

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.