

Landhaus auf großem Grundstück

immo-zentrum.de
Hier bin ich Zuhause! Immobilien • Neubauprojekte • Finanzierung



www.immo-zentrum.de • info@immo-zentrum.de

Normal Kaufpreis	190,46 m² Wohnfläche	6 Zimmer insgesamt	9.037 m² Grundstück	1900 Baujahr
----------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1170
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Johannisdorfer Weg 8
PLZ	23758
Stadt/Ort	Oldenburg in Holstein
Stadt-/Ortsteil	OT Lübbendorf
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	190,46 m ²
Grundstück	9.037 m ²

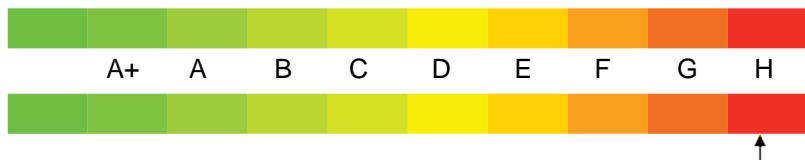
Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	190,46 m ²
Zimmer insgesamt	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1900

Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Energiebedarf	359,16 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus in Lübersdorf, direkt angrenzend an Oldenburg in Holstein, überzeugt durch eine einzigartige Verbindung von historischem Charakter und gewöhnlichen Wohnkomfort. Es handelt sich um ein altes Bauernhaus – vermutlich zwischen 1800 und 1900 errichtet (Denkmalschutz besteht nicht) –, das ab 1976 zu einem Einfamilienhaus umgebaut und anschließend umfassend renoviert wurde. Die Immobilie steht auf einem weitläufigen Grundstück von 9.037 m², das sowohl wohnwirtschaftliche als auch landwirtschaftliche Flächen umfasst. Errichtet bzw. umgebaut in massiver Bauweise als 1,5-geschossiges Domizil, besticht das Haus durch sein traditionsreiches Walmdach, das nach alter Handwerkskunst mit Reet (Schilfrohr) eingedeckt wurde. Vor dem Hauseingang an der Giebelseite befindet sich eine großzügig angelegte Fläche, die ausreichend Platz für Kfz-Stellplätze bietet. Die auf der Hausrückseite errichtete Holzterrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und eröffnet einen zauberhaften Blick über das Grundstück sowie die angrenzenden Wiesen und Felder.

Im hinteren Bereich des Anwesens liegt ein kunstvoll angelegter Teich, der von Schliff umgeben ist und als zentrales Gestaltungselement dient. Dieser weitläufige, künstlich angelegte Teich beherbergt einen eigenen Fischbestand und erhält zusätzlich Abwasser, das über ein 3-Kammer-Klärgrubensystem gereinigt und filtriert wurde, was zur nachhaltigen Bewirtschaftung beiträgt. Ergänzt wird das Gesamtbild durch ein Nebengebäude mit angrenzendem Schuppen auf der linken Grundstücksseite. Ursprünglich zur Wasserversorgung genutzt, dient dieses Gebäude heute als Lagerhalle und Garage, in der ausreichend Platz für beispielsweise sechs Fahrzeuge vorhanden ist. Das Dach des Nebengebäudes, das mit Faserzementwellplatten ausgerüstet ist – wobei angemerkt werden muss, dass diese möglicherweise asbesthaltig sind –, unterstreicht den ländlichen Charme. Zusätzlich verfügt das Nebengebäude über eine große Schiebetür und zahlreiche Fenster, was für helle Innenräume sorgt. Das weitläufige Grundstück bietet zudem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sodass Sie Ihren Garten nach eigenen Vorstellungen und Wünschen individuell ausgestalten können.

Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie eine beeindruckende Wohnfläche von fast 170 m², die zahlreiche Räume und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt. Über einen kleinen Windfang gelangen Sie in das Hausinnere, wo eine großzügige Diele den zentralen Knotenpunkt bildet und den Zugang zu allen Zimmern ermöglicht. Auf der linken Haussseite befinden sich zwei Zimmer sowie ein Badezimmer; in einem separaten, linksseitigen Bereich finden sich zusätzlich ein WC, ein weiteres Bad und das Schlafzimmer. Zentral in der Diele gelegen befindet sich am Kopfende ein offener Kamin. Auf der Rückseite des Kamins ist ein weiterer offener Kamin integriert, der in das angrenzende Kaminzimmer übergeht. Die rechte Haussseite beherbergt einen Abstellraum, eine Küche und das großzügige Wohnzimmer. Besonders hervorzuheben ist das offene Holzständerwerk, das das Wohnzimmer mit dem Kaminzimmer verbindet – die sichtbare Balkenlage verleiht dem gesamten Wohnkonzept einen besonderen, charmanten Charakter.

Der Ausbau im Dachgeschoss präsentiert sich in einer L-Form und ist zum Innenraum hin offen gestaltet. Von der hier integrierten Galerie (Empore) aus genießen Sie einen beeindruckenden Blick auf die darunterliegende Diele. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt bequem über eine kleine Holztreppe oder alternativ über einen neuwertigen Personenaufzug. Während das Dachgeschoss im vorderen Bereich bereits ausgebaut ist, bietet der hintere Abschnitt eine riesige Ausbaureserve – wobei bislang wohl keine Baugenehmigung für den ausgebauten Bereich vorliegt.

Dank der großzügigen Raumaufteilung und der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen, um durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Ihr individuelles Traumhaus verwandelt zu werden. Der Ausbau des Dachgeschosses eröffnet die Möglichkeit, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen – eventuell auch durch den Einbau einer großen Gaube mit bodentiefen Fenstern, die einen atemberaubenden Ausblick garantieren würden. Eine Besichtigung der Immobilie lohnt sich in jedem Fall und ist jederzeit nach Absprache möglich.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im südwestlich gelegenen Ortsteil Lübbendorf, einem beschaulichen Ortsteil der Stadt Oldenburg in Holstein im Kreis Ostholtstein. Eingebettet in eine reizvolle, ländlich geprägte Umgebung, genießen Bewohner hier ein hohes Maß an Ruhe und Natur Nähe – und das bei direkter Anbindung an das Stadtgebiet von Oldenburg. Die idyllische Lage macht das Leben hier besonders attraktiv für alle, die Entschleunigung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut entwickelten Infrastruktur verzichten zu wollen.

Oldenburg in Holstein selbst zählt rund 9.900 Einwohner und ist Verwaltungssitz sowohl des Amtes Oldenburg-Land als auch der gleichnamigen Stadt. Die Stadt bildet gemeinsam mit umliegenden Gemeinden ein vitales Zentrum im Herzen Ostholtsteins. Die Region steht für eine hohe Lebensqualität und ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten – vor allem durch die Nähe zur Ostsee und die Vielfalt an beliebten Urlaubsorten wie Heiligenhafen, Grömitz, Dahme, Timmendorfer Strand, Großensee oder dem Weissenhäuser Strand. Auch die Insel Fehmarn ist nicht weit entfernt.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt ganzjährig zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren ein. Naturfreunde schätzen besonders die Nähe zu Sehenswürdigkeiten wie dem Oldenburger Graben, dem Sehlendorfer Binnensee oder dem Bungsberg – der höchsten Erhebung Schleswig-Holsteins. Auch Wassersportliebhaber kommen auf ihre Kosten: Segeln, Surfen, Kiten oder Stand-Up-Paddling sind nur einige der Aktivitäten, die in den umliegenden Küstenorten angeboten werden.

Trotz der ländlichen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet. Die Autobahn A1 befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit größerer Städte wie Kiel, Lübeck oder Hamburg. Ebenso überzeugt die Stadt Oldenburg mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen, kulturelle Angebote und eine lebendige Innenstadt mit Gastronomie und Veranstaltungen sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Hier eine Übersicht einiger Entfernung:

Weissenhäuser Strand: ca. 7 km

Heiligenhafen: ca. 10 km

Dahme: ca. 19 km

Grömitz: ca. 23 km

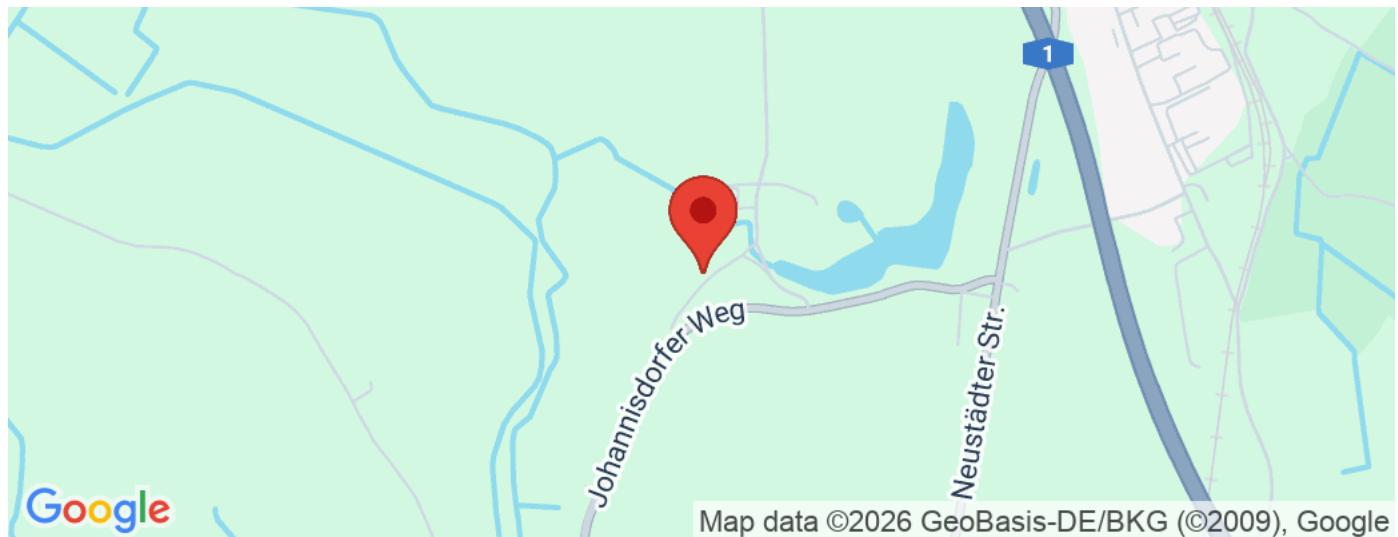
Neustadt i.H.: ca. 26 km

Fehmarn/Burg: ca. 28 km

Autobahn A1: ca. 1 km

Diese besondere Kombination aus ländlicher Ruhe, städtischer Nähe und maritimem Lebensgefühl macht den Standort zu einem idealen Rückzugsort – sei es für Familien, Naturliebhaber oder alle, die das Besondere suchen.

Karte



Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Altersentsprechend
Küche	1
Bad	Bad und separates WC mit Dusche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Garage	Ja
Dachform	Walmdach
Ausblick	Wiese
Fußboden	Fliesen
Terrasse	Ja
Personenaufzug	Ja
Fußbodenheizung	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Freistehend	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besonderheiten Ausstattungsmerkmale:

Reetdachhaus (Ehemaliges Bauernhaus)
Reetdach (Walmdach) ungefähr erneuert in 2010
Umbau zum Einfamilienhaus (Baujahr 1976)
Großes Grundstück (Wohn- und Grünfläche)
1,5-geschossige Bauweise
Dachgeschoss teilweise ausgebaut
Große Ausbaureserve im Dachgeschoss
Fahrstuhl (Personenaufzug)
Doppeltverglaste Holzfenster
Terrassentür dreifachverglast
Heizung: Elektrische Fußbodenheizung aus 1976
die digitale Steuerung stammt aus 2005
Rohrleitungen wurden vor ca. 30 Jahren erneuert
Bodenbeläge: Überwiegend Fliesen und Teppich
Großer Kamin (aktuell stillgelegt; Inbetriebnahme möglich)
Nebengebäude mit angrenzenden Schuppen
Nutzung als Lagerhalle und/oder Garage
Platz für ca. 6 Autos
Terrasse (Holz) mit traumhaften Ausblick
Künstlich angelegter Teich auf dem Grundstück
Abwasserentsorgung über ein 3-Kammer-Klärgrubensystem
Abwasser fließt in den Teich und wird davor noch gefiltert
Stellplätze vor dem Haus
Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
Autobahn (A1) in unmittelbarer Nähe
Ruhige, ländliche sowie ostseeahe 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.



1170_immobilie



1170_hausansicht_1



1170_hausansicht_2



1170_hausansicht_3



1170_hausansicht_4



1170_hausansicht_5



1170_hausansicht_6



1170_hausansicht_7



1170_luftaufnahme_1



1170_luftaufnahme_2



1170_luftaufnahme_3



1170_garten_luft_1



1170_grundstueck_1



1170_grundstueck_2



1170_grundstueck_3



1170_weitblick_1



1170_garten_1



1170_terrasse_1



1170_terrasse_2



1170_nebengedaeude_1



1170_nebengedaeude_2



1170_diele_1



1170_diele_2



1170_kamin_1



1170_wohn_esszimmer_1



1170_wohn_esszimmer_2



1170_wohn_esszimmer_3



1170_kueche_1



1170_kueche_2



1170_kueche_3



1170_schlafzimmer_1



1170_schlafzimmer_2



1170_schlafzimmer_3



1170_schlafzimmer_bad_1



1170_zimmer_1.1



1170_zimmer_1.2



1170_zimmer_1.3



1170_zimmer_2.1



1170_zimmer_2.2



1170_bad_1



1170_bad_2



1170_bad_3



1170_abstellraum_1



1170_abstellraum_2



1170_fahrstuehl_1



1170_dg_galerie_1



1170_dg_galerie_2

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.