

Bosau / Hutzfeld

# Gepflegtes EFH mit Einliegerwohnung, energetisch modernisiert in gefragter Lage von Bosau-Hutzfeld

Objektnummer: 24053055.3



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053055.3	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 187,36 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1984	Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04521 - 76 45 90**

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

# Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



## IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

### SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie auf der Suche nach einem sehr gepflegten, modernisierten und sparsamen Haus sind, sollten Sie ein Blick auf unser Angebot werfen. Die Aufteilung des Hauses ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, egal ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder (Ferien-)Vermietung des Dachgeschosses. Die gepflasterte Auffahrt, roter Klinker, Holz-Sprossenfenster und der liebevoll angelegte Garten geben dem Haus bereits ein attraktives Äußeres. Das Erdgeschoss wurde 2020 umfassend saniert und präsentiert sich heute hell und modern. Die Dachgeschosswohnung wurde im gleichen Zuge zweckmäßig renoviert. Das 1984 errichtete Haus mit ca. 187m<sup>2</sup> Wohnfläche steht in einer Sackgasse in Bosau-Hutzfeld auf ca. 680m<sup>2</sup> Eigenland. Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 120m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 70m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Zusätzliche ca. 92m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf einen beheizten Teilkeller und Nebenräume bieten Stauraum und Platz für Hobbies. Sie betreten das Haus über einen Vorflur, der getrennte Zugänge zum Erd- und Dachgeschoss bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Diele, die fließend in einen Essbereich bis hin zur offenen Küche übergeht. Neben der modernen Küche mit flächengleicher Abluft und hochwertigen Küchengeräten ist hier der Schwedenofen, der an kalten Tagen für eine wohlige Wärme sorgt. Von hier führt auch eine Treppe in das ca. 21m<sup>2</sup> große Studio im Dachgeschoss. An die Diele schließt sich das Wohnzimmer an. Dieses verfügt über eine eigene überdachte süd-west Terrasse und Zugang zum Garten. Weiter verfügt das Erdgeschoss über 2 kleinere Zimmer und ein Gäste-WC mit Dusche sowie über das geräumige Schlafzimmer mit dem Masterbad ensuite sowie einer weiteren, uneinsehbaren, überdachten Terrasse. Das Bad verfügt neben einem Doppelwaschbecken und Dusche auch über eine Sauna. Auch die Dachgeschosswohnung verfügt über zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Zugang über eine Treppe führt in die Diele des Dachgeschosses. Hier finden sich zur Westseite ein großes Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile und Zugang zur Loggia mit Abseite, ein Schlafzimmer und ein Duschbad. Nach Osten liegt ein weiteres ca. 19 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit eigenem Duschbad. Zur Zeit wird diese Wohnung als ganzes genutzt. Es ließe sich aber auch unkompliziert in 2 Einheiten teilen, da sowohl 2 Bäder sowie weitere Versorgungsanschlüsse vorhanden sind. Das Haus ist teilunterkellert. 2020 wurden hier in 2 Räumen Heizkörper installiert und bieten so ganzjährig weitere gut nutzbare Fläche. Auf ca. 66m<sup>2</sup> finden sich hier eine Waschküche, eine Werkstatt und ein Spiel-/Fitnessraum. Der Garten und Vorgarten wurden 2020 komplett neu angelegt und präsentieren sich heute ansehnlich und pflegeleicht. Vor dem Haus befindet sich ein Stellplatz sowie seitlich am Haus ein Doppelcarport mit angeschlossenem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte. Ergänzend erwerben Sie jeweils 1/16 an zwei am Ende der

Straße gelegenen Flurstücken zusammen mit den übrigen Anwohnern. Näheres erläutern wir auf Nachfrage gerne. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne.

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Ausstattung und Details

- Außenmauerwerk gedämmt und doppelt verklankert.
- Teilkeller
- separat zugängliches Dachgeschoss
- Weisshaupt Brennwerttherme aus 2020
- Schwedenofen
- offene Küche mit flächengleichem Borax Abluftsystem
- Sauna
- Gäste-WC mit Dusche
- überdachte Terrasse am Schlafzimmer
- überdachte Terrasse mit Kassettenmarkise am Wohnzimmer
- Loggia
- Glasfaser liegt an der Straße
- Internetanschlüsse sowohl im EG als auch DG
- Wasserenthärtungsanlage
- Doppelcarport und zusätzlicher Stellplatz
- 1/16 Miteigentum an zwei Flurstücken am Ende der Straße

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Bosau liegt am Ostufer vom Südteil des Großen Plöner Sees und ist umgeben von der typischen Hügellandschaft des Naturparks Holsteinische Schweiz. Kleine, doch sehr bekannte Städte, wie Eutin, Plön, Malente und Bad Segeberg sind in unmittelbarer Nähe, Kiel, Lübeck und sogar Hamburg können mit dem Auto in ca. 30-50 Min. erreicht werden. Im Ortsteil Hutzfeld finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein gut sortierter Edeka-Supermarkt, Post und ein Bankautomat sind hier vorhanden. Es gibt eine Kita und eine Grundschule. Viele Vereine bieten die Möglichkeit die Freizeit vielseitig zu gestalten. In der ca. 8 km entfernten Kreisstadt Eutin sind alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken usw. ebenfalls vorhanden.



Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24053055.3 - 23715 Bosau / Hutzfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a Plön  
E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)