

Bosau

# Modernes Wohnen in ruhiger Lage am Plöner See

Objektnummer: 24169014\_1



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

KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 296 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24169014_1	Kaufpreis	455.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156,8 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Balkon
Baujahr	2020		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		



Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie



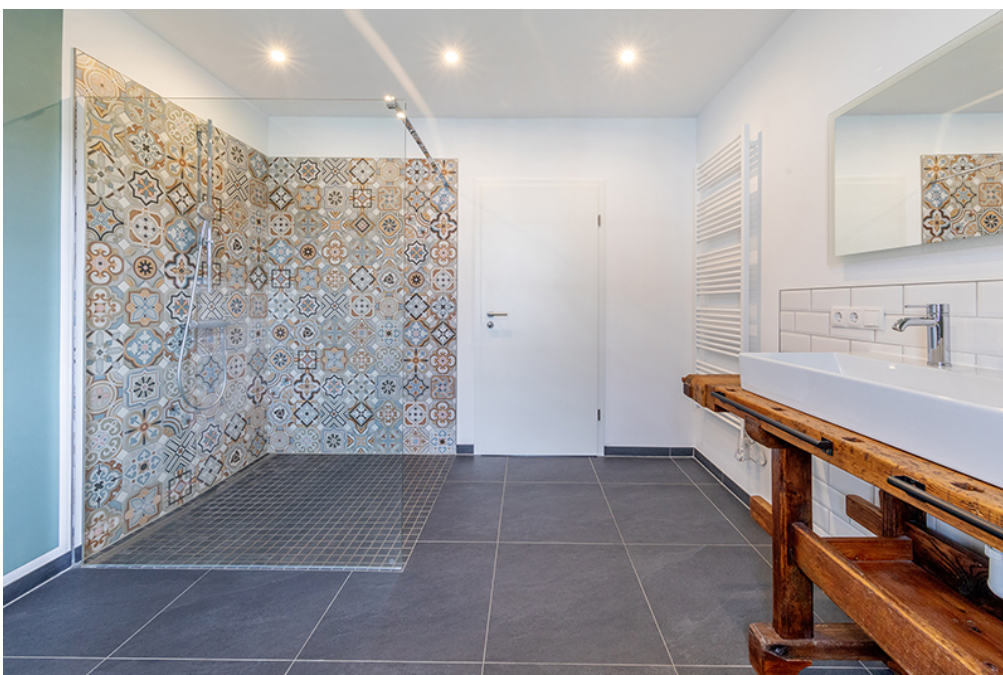
Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne, geschmackvolle Doppelhaushälfte im skandinavischen Stil aus dem Jahr 2020 im gemütlichen Ort Bosau. Ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer ruhigen Umgebung sind. Im hellen, einladenden Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Gäste-WC mit Dusche und mit einem kleinen Abstellraum, welchen Sie von der Diele aus erreichen. Die offene Küche geht nahtlos in das helle Wohnzimmer mit Essbereich über, sie besticht durch modernste Elektrogeräte und einem einheitlichen Stil. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse und den angrenzenden Gartenbereich. Ein Hauswirtschaftsraum neben der Küche bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen praktischen Seiteneingang. Über eine moderne, offene Holzterrasse mit weißen Akzenten erreichen Sie komfortabel das Obergeschoss. Besonders hervorzuheben ist hier das großzügige, stylische Badezimmer, ausgestattet mit einem Doppelwaschbecken mit Holzuntertischkonstruktion und einer großen, bodentiefen Dusche mit einem aufwendigen, skandinavisch anmutenden Wandmosaik. Ein Handtuchheizkörper ergänzt das Angebot. Im Obergeschoss finden Sie außerdem drei Schlafzimmer, eines davon ausgestattet mit einem großen Balkon mit herrlicher Süd-Ausrichtung. So findet eine Familie mit 2 Kindern in diesem Haus optimalerweise Platz. Ein ausbaufähiger Dachboden mit weiterem Stauraum ist ebenfalls vorhanden. Ein Leerrohr für eine mögliche Solaranlage ist bereits vorinstalliert. Zudem verfügt das Haus über eine überdachte Terrasse, welche zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im Garten befindet sich außerdem eine Holzsauna, hier können Sie herrliche Wellness-Momente genießen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Wärmepumpe und bietet somit eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die im gesamten Haus installierte Fußbodenheizung. Eine Be- und Entlüftung ist ebenfalls vorhanden, so sparen Sie im Winter Energie und haben es im Sommer angenehm kühl. Außerdem finden Sie unweit der Doppelhaushälfte zwei Außenstellplätze, welche zum Grundstück dazugehören. Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die praktische Raumaufteilung, ihr junges Baujahr und der sehr gepflegte Gesamtzustand erlauben einen direkten Einzug! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser attraktiven Immobilie selbst zu überzeugen - wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## 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. In der ca. 15 km entfernten Kreisstadt Eutin sind alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken usw. vorhanden.



Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 19.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24169014\_1 - 23715 Bosau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27 Lübeck  
E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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