Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Gepflegte Erdgeschosswohnung in idyllischer & ruhiger Lage

Objektnummer: 26169007



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

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

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26169007
Wohnfläche	ca. 93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.09.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	114.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer attraktiven Wohnfläche von ca. 97 m², die sich auf insgesamt drei Zimmer verteilt. Sie befindet sich in einem im Jahr 1910 errichteten und 1993 vollständig sanierten sowie umgebauten Dreiparteienhaus. Der Stil des Hauses kombiniert den Charme der frühen Jahre mit modernen Ausstattungsmerkmalen.

Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich in der gemeinschaftlichen Diele. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, eine weitere liegt im Obergeschoss. Vom Eingang vis-a-vis liegt die hier angebotene Wohnung.

Vom Flurbereich gehen alle Räumlichkeiten dieser Einheit ab. Zunächst linker Hand der Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer und dem daneben liegendem Schlafzimmer.

Weiterhin befindet sich gegenüber des Eingangs das moderne Badezimmer, welches 2021 behindertengerecht umgebaut wurde und eine große, bodentiefe Dusche sowie Platz für Waschmaschine & Trockner sowie ein Fensterelement bietet.

Rechter Hand des Flures liegt das Durchgangszimmer, welches aktuell als Büro genutzt wird. Hier ließe sich aber auch der Grundriss verändern und das Zimmer könnte hierbei auch als Gäste- oder Kinderzimmer fungieren.

Von der großen Küche mit genug Arbeitsfläche und vielen Elektrogeräten aus 2014, erreichen Sie die überdachte Terrasse und den sich dann weiter anschließenden Gartenbereich.

Dank des angrenzenden Blicks auf das Feld genießen Sie Natur pur – eine Umgebung, die geprägt ist von Ruhe und grüner Umgebung.

Bewohnern steht ein praktisches Gartenhaus mit großzügigem Stauraum zur Verfügung. Die Wohnung ist mit Laminat, Teppich und Fliesen als Bodenbelägen ausgestattet. Die doppelt verglasten Fenster aus 1996 mit Holzrahmen bieten zuverlässigen Wärme- und Schallschutz, während sich die stilvollen Holztüren und Zargen harmonisch ins Gesamtbild einfügen. Eine Ölheizung aus 2007 mit 3000l Tank steht den Bewohnern zur Verfügung und sorgt zuverlässig für Wärme an kalten Wintertagen. Eine regelmäßige, anstandslose Wartung unterstreicht die Funktionstüchtigkeit dieser Heizung.

Zur Wohnung gehören ein separat zugeordneter Carport und eine eigene Gartenfläche, geregelt durch ein bestehendes Sondernutzungsrecht. Der ursprüngliche

Doppelcarport kann aktuell für einen PKW genutzt werden, da ein Teil der Fläche zur Werkstatt umfunktioniert wurde. Ein Rückbau auf die ursprüngliche Nutzung für zwei PKW ist problemlos möglich. Darüber hinaus stehen auf dem Gemeinschaftsgrundstück zwei Stellplätze für Besucher zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 280 Euro und umfasst die laufenden Kosten sowie die Pflege des Anwesens. Die Kombination aus klassischer Architektur, moderner Ausstattung und dem wohnlichen Ambiente machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für all jene, die Wert auf Komfort und eine naturnahe Lage legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen.

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Ausstattung und Details

* Baujahr 1910
* 1993 vollständig saniert und umgebaut
* 3 Zimmer
* ca. 97 m² Wohnfläche
* Erdgeschoss
* 3-Parteienhaus
* Küche aus 2014 mit Austritt zur Terrasse
* behindertengerechtes Bad aus 2021 mit bodentiefer Dusche
* Waschmaschine & Trockner im Bad
* Durchgangszimmer als Büro oder für Gäste/Kinder
* Laminat, Teppich & Fliesen als Fußbodenbeläge
* doppelt verglaste Fenster aus 1996
* Holzrahmen
* Holztüren & Zargen
* Ölheizung aus 2007 mit 3000l Tank, regelmäßig gewartet
* überdachte Terrasse
* Gartenhaus mit viel Platz
* eingezäunter Gartenbereich
* Blick aufs angrenzende Feld, Natur pur
* Doppelcarport, heute für 1 PKW mit Werkstatt, Rückbau problemlos möglich
* das Gemeinschaftsgrundstück bietet 2 Stellplätze für Besucher
* Carport & Gartenfläche per Sondernutzungsrecht zugeordnet
* aktuelles Hausgeld: 280 €/mtl.

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im charmanten Ortsteil Dissau (PLZ 23617), der zur Gemeinde Stockelsdorf gehört. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zur Stadt aus.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar: der nächstgelegene Supermarkt befindet sich im nahegelegenen Stockelsdorf. Dort finden sich auch weitere Geschäfte, Apotheken und Dienstleister.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Dissau ist an das regionale Busnetz angebunden, sodass eine Verbindung in Richtung Lübeck sowie in die umliegenden Ortschaften besteht. Mit dem Auto erreicht man die Lübecker Innenstadt in etwa 10–15 Minuten. Die Autobahn A1 ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung in Richtung Hamburg oder Fehmarn.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Ostsee: die beliebten Badeorte wie Timmendorfer Strand oder Travemünde sind in ca. 20–30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wäldern, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Für Pferdeliebhaber bieten sich in der Region ideale Voraussetzungen – Reitställe und weitläufige Reitwege sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Das örtliche Gemeinschaftsleben wird durch Einrichtungen wie das Dorfgemeinschaftshaus geprägt, in dem regelmäßig Veranstaltungen und Treffen stattfinden. Sportlich Aktive profitieren von nahegelegenen Sportvereinen und -plätzen in Dissau und Stockelsdorf, die ein breites Angebot von Fußball über Fitness bis hin zu weiteren Freizeitaktivitäten bieten.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt und die Ostsee verbinden möchten.

Objektnummer: 26169007 - 23617 Stockelsdorf / Dissau – Stockelsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com