Kabelhorst – Lensahn

Schwedenhaus mit Kaminofen und großzügigem Garten

Objektnummer: 26270027



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 889 m²

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

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

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26270027
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	48.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.11.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Schwedenhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Nähe von Lensahn. Das 889 m² große Grundstück begeistert mit einem liebevoll eingewachsenen Garten, einer Terrasse und einem kleinen Gartenteich, die gemeinsam einen schönen Rahmen für entspannte Stunden im Freien schaffen. Die angenehme Nachbarschaft und die geschützte Grundstückssituation bieten viel Privatsphäre und Raum zur persönlichen Entfaltung.

Die Wohnfläche von ca. 111 m² verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer. Drei Schlafzimmer sowie das großzügige Wohnzimmer mit Kaminofen bilden das Herzstück des Hauses und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der Kaminofen mit Außenluftanschluss. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Die gepflegten Badezimmer verfügen über bodengleiche Duschen und unterstreichen die komfortable, ebenerdige Gestaltung des Hauses.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine gute Gelegenheit, eigene Wohnideen und Vorstellungen zu verwirklichen. Eine Modernisierung erfolgte im Jahr 2015. Aus diesem Jahr stammt auch die Heizungsanlage, für die seit Einbau ein Wartungsvertrag besteht.

Eine 6 m³ große Zisterne zur Regenwasserspeicherung ergänzt die Ausstattung der Außenanlage. Ein Doppelcarport mit angrenzendem Abstellraum sowie ein zusätzlicher Schuppen bieten praktische Unterstell- und Lagermöglichkeiten. Zusätzlich befinden sich zwei Freiplätze als Parkmöglichkeit auf dem Grundstück

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Ausstattung und Details

3 Schlafzimmer
1 Wohn/ Esszimmer
2 Bäder mit Dusche
Küche mit Einbauküche
Hauswirtschaftsraum
Abstellraum im OG
Kaminofen, raumluftunabhängig
Parkett im EG
Fliesen
Markise
Gas Zentralheizung BJ 2015
Anschluss einer Solaranlage möglich
Großer Garten
Doppel Carport und 2 Freiplätze
Großer Schuppen

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in dem kleinen Ort Kabelhorst, in der Nähe von Lensahn. Die Gemeinde Lensahn liegt im Kreis Ostholstein neun Kilometer von Oldenburg in Holstein entfernt. Zahlreiche Wälder, saftig grüne Wiesen, üppig tragende Felder und klare Seen zeichnen die Umgebung Lensahns aus. Lensahn ist gut mit öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und sogar ein Freibad bieten hier eine gute Infrastruktur. Viele Menschen zieht es daher in diese idyllische Region, zumal die Ostseeküste auch nicht weit entfernt ist. Bis zu den weißen Stränden von Dahme sind es lediglich 15 Minuten mit dem Auto. Kindergärten sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule, sowie eine Waldorfschule sind direkt in Lensahn ansässig. Weiterführende Schulen befinden sich in Oldenburg. Die Autobahn A1 führt an der Gemeinde vorbei und stellt eine gute Verbindung sowohl in Richtung Oldenburg als auch zu den Hansestädten Lübeck und Hamburg her. Nach Oldenburg sind es über die Autobahn nur neun Kilometer. Diese Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Lage. Zum Zentrum sind es nur wenige Auto Minuten, so können Erledigungen für den täglichen Bedarf mit wenig Zeitaufwand getätigt werden. Ebenfalls gelangt man in wenigen Minuten (10 Minuten mit dem Auto) in das Waldschwimmbad von Lensahn.

Objektnummer: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Sonstige Angaben

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: 26270027 - 23738 Kabelhorst – Lensahn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jessica Koppitz

Brückstraße 26, 23730 Neustadt in Holstein
Tel.: +49 4561 - 55 98 99 0
E-Mail: neustadt.in.holstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com