

## Gepflegtes EFH in familienfreundlicher Lage vor den Toren Kiels! OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Käufercourtage	keine Käuferprovision
Kaufpreis	335.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.935,51 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgassenlage erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1976 erbaut wurde. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 529 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 114,12 m<sup>2</sup>, welche ein behagliches Wohnambiente für die ganze Familie verspricht.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem freundlichen Eingangsbereich empfangen, der mit einer praktischen Garderobennische und einem Gäste-WC ausgestattet ist. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und die großen Fenster mit Schiebetür öffnen sich zu einer einladenden Frühstücksterrasse mit einer Markise. Die angrenzende Küche ist modern in den Wohnbereich integriert, lässt sich von diesem aber auch problemlos abgrenzen, denn Zugang zur Küche erhalten Sie auch über den Eingangsbereich. Ein gemütlicher Kaminofen zwischen Ess- und Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	114,12 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	529 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Absprache



Im oberen Stockwerk erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die durch eine großzügige Fensterfront im Giebelbereich mit viel Licht durchflutet werden. Hier finden Sie auch ein großes Vollbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch.

Das Kellergeschoss bietet vier Räume, darunter eine Sauna mit Dusche für erholsame Wellness-Momente. Der Heizungsraum beherbergt die Ölheizung sowie die Tanks. Eine geräumige Werkstatt mit Außenzugang ermöglicht handwerkliche Projekte, gleichzeitig besteht hier ein Durchgang zum Partyraum, der mit einer stilvollen Bar ausgestattet ist.

Im hinteren Teil des harmonischen Außenbereiches lädt eine überdachte Terrasse dazu ein, laue Sommerabende im Freien zu genießen. Verschiedene Beete verleihen dem Garten Farbe und Charme, während ein Gartenhäuschen genügend Platz für die Gartengeräte bietet. Neben ausreichend Fläche zum Spielen, Hobbygärtnern und Ausspannen runden die Garage sowie mehrere Stellplätze auf der Auffahrt den Außenbereich ab.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die schleswig-holsteinische Gemeinde Klausdorf mit etwa 6000 Einwohnern im Kreis Plön gehört zur Stadt Schwentental, sie liegt an der östlichen Grenze der Landeshauptstadt Kiel. Durch die im Schwententaler Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B76 und B202 besteht eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen wie z.B. nach Kiel, Plön und Preetz oder über den nahen Selenter See auch nach Lütjenburg und weiter zur Sonneninsel Fehmarn. Im Ortsteil Raisdorf befindet sich ein Bundesbahnhof der Bahnstrecke Kiel-Lübeck, der mit einem großen Parkplatz vielen Pendlern eine hohe Flexibilität ermöglicht. Zudem ist Schwentental durch die Kieler Verkehrsbetriebe mit einer Busanbindung versorgt.

Fußläufig zu unserem Objekt lassen sich Kindergarten und Grundschule sowie Ärzte und Zahnärzte, Apotheken, ein Supermarkt und ein Hotel mit Restaurant erreichen, was die Lage insbesondere für junge Familien interessant macht. So sieht man auch beim Standort der Immobilie in den letzten Jahren eine sich verjüngende Entwicklung.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09-2032
Endenergiebedarf	281.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.09.2022
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	281.40



Kulturell hat Schwentinal Einiges zu bieten: die VHS präsentiert hier ein breites Kursangebot, es gibt zwei Büchereien, eine Tennis- und eine Boulehalle, einen Hundeübungsplatz, einen großen Wildpark mit beheiztem Freibad, die Möglichkeit, sich im Reit- oder Kanusport zu betätigen und pro Jahr finden in der Stadt fünf gut besuchte Rathauskonzerte statt. Die schnell erreichbare Ostsee, die Naturschutzgebiete in der Umgebung und die nah gelegene Schwentine runden das attraktive Freizeitangebot ab..



## Ausstattung

Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, Küche mit Einbauküche, Vollbad, Gäste-WC, Vollkeller, Garten mit Terrasse, Geräteschuppen und Garage.

Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich mit Kamin und integrierter Küche, Gäste-WC, Gästezimmer, Diele

Dachgeschoss: drei Schlafzimmer, Vollbad mit Dusche, Badewanne, WC und 2 Waschbecken

Keller: Heizungsraum mit Tanks, Waschküche mit Sauna und Dusche, Hobbyraum mit Bar, Werkstatt mit Außenzugang



## Sonstiges

- Sackgassenlage
- überdachter Hauseingang
- Garage
- zwei Terrassen, eine davon überdacht
- Kamin im Wohnbereich
- teilweise mit Außenjalousien ausgestattet
- Vollkeller mit Außenzugang, Sauna und Dusche, Partyraum mit Bar
- Ölheizung.



Flur EG



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Kamin



Gäste-WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Vollbad



Abschlussbild

## Ansprechpartner

Stella Manzek  
OTTO STÖBEN GmbH  
Schülperbaum 31  
24103 Kiel  
Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Fax  
E-Mail

+494316640318  
+494316640318  
+494316640318  
+494316640338  
[manzek@stoeben.de](mailto:manzek@stoeben.de)