

## Moderne Wohlfühloase mit Potenzial für bis zu 3 Wohneinheiten - OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	825.500 €
Freiplätze	2
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt mit einem vielseitigen Wohnkonzept aus drei Wohneinheiten sowie einem zusätzlichen Gästehaus. Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für alle, die großzügigen Platzbedarf mit besonderem Wohnkomfort verbinden möchten.

Die Hauptwohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und empfängt Sie mit einer offenen, modernen Raumgestaltung. Wohnbereich, Essbereich und offene Küche mit Einbauküche bilden den Mittelpunkt des Hauses und erstrecken sich nahezu über das gesamte Erdgeschoss. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche sowie einen praktischen Abstellraum, der sich hervorragend als Speisekammer eignet. Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit Blick auf den liebevoll angelegten Gartenteich und die angrenzenden Wiesen.

Im Obergeschoss der Hauptwohneinheit befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit Balkon und herrlichem Blick über die weite Wiesenlandschaft sowie ein begehrter Kleiderschrank.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	978 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,50
Badezimmer	4
Stellplätze	3
Balkone	1
Terrassen	2
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Gepflegt



Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Die zweite Wohneinheit liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Sie verfügt über eine offene Wohnküche mit Kamin, ein Schlafzimmer und ein Duschbad. Auch hier steht eine überdachte Terrasse zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bietet eine Garage.

Die dritte Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss und ist komfortabel über einen Treppenlift erreichbar. Sie umfasst eine Küche mit Einbauküche, ein schönes Wohnzimmer mit Kamin, einen Balkon sowie ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Gästehaus mit zwei Zimmern, Badezimmer, Garage und Werkstatt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als seltenes Angebot mit viel Raum, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und besonderem Wohlgefühl.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Kamin	Ja
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in 24244 Klein Felmerholz, einem ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Felm im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Ostseeküste. Felm liegt im Dänischen Wohld, einer reizvollen Landschaft zwischen der Kieler Förde und der Eckernförder Bucht, und befindet sich nur rund zehn Kilometer nordnordwestlich von Kiel.

Das Umfeld ist geprägt von Feldern, Grünflächen, kleinen Ortschaften und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die Gemeinde hat sich trotz der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel ihren dörflichen Charakter bewahrt und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für alle, die Ruhe, Natur und eine gute Anbindung miteinander verbinden möchten.

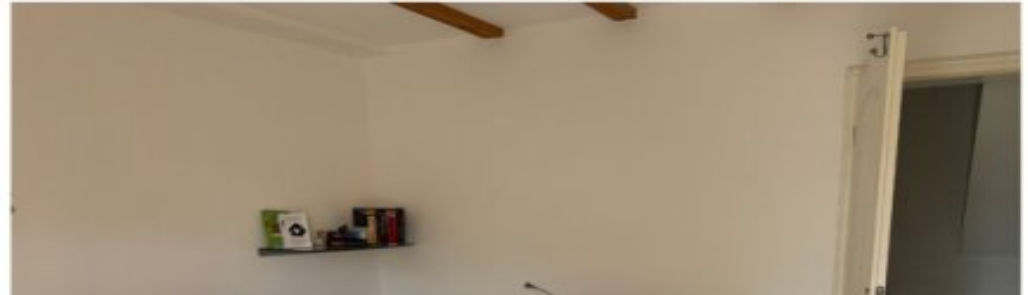
Über die nahegelegene Bundesstraße 76 besteht eine gute Verbindung in Richtung Kiel und Eckernförde. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in den umliegenden Orten sowie in Kiel und Gettorf.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-05-15
Energieverbrauchskennwert	66.1kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	OEL



Besonders die von Mooren und Grünflächen geprägte Landschaft rund um Felm unterstreicht den hohen Erholungswert der Lage.  
Klein Felmerholz eignet sich ideal für Menschen, die ein ruhiges, naturnahes Zuhause suchen und gleichzeitig die Nähe zu Kiel, Eckernförde und der Ostsee schätzen..



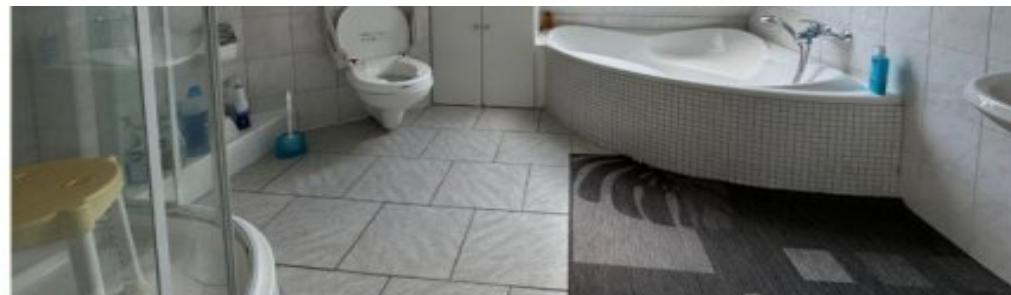
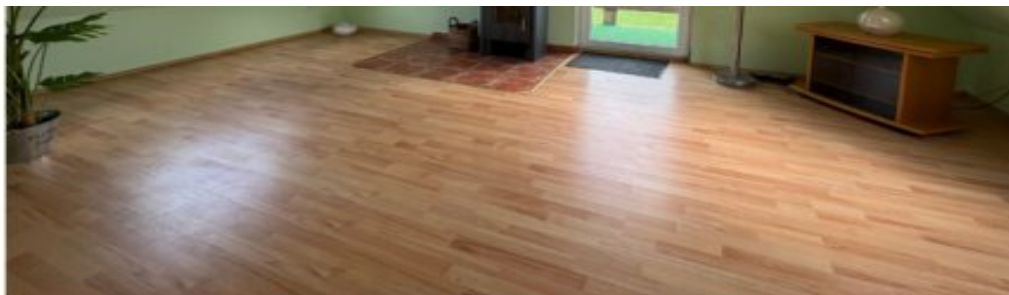
## Ausstattung

Hauptwohneinheit: offenes Wohn- Esszimmer mit Einbauküche, Kaminofen, Gäste-WC, Speisekammer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Vollbad, Balkon, begehbare Kleiderschrank, Terrasse.

Wohneinheit EG: offenes Wohn- Esszimmer mit Einbauküche, Kaminofen, Schlafzimmer, Duschbad-WC, Terrasse.

Wohneinheit OG: offenes Wohn-Esszimmer mit Einbauküche, Kaminofen, Balkon, Schlafzimmer, begehbare Kleiderschrank.

Außenbereich: Gästehaus mit 2 Zimmer, sowie Duschbad-WC, 2 Garagen, Werkstatt.



## Sonstiges

Bei Fragen zur Immobilie oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie hierfür einfach das Kontaktformular. Im Anschluss erhalten Sie automatisch das vollständige Exposé zugesandt..



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich

## Adresse

Blickstedter Weg 4  
24244 Klein-Felmerholz