Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in idyllischer Dorflage



23815 Westerrade

Details

ImmoNr	145
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	259.000,00 €
Außen-Provision	2,38% inkl. der gesetzlichen MwSt
Wohnfläche	ca. 136 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.317 m^2

Baujahr	1962
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	25.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1963
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

Heizungsart	Gasheizung	Terrasse	Ja
Etagenzahl	1,5	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Stellplätze	1 Garage	Vermietet	Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Westerrade! Dieses charmante Einfamilienhaus, das 1962 erbaut und 1973 erweitert wurde, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Mit einer Grundstücksgröße von etwa 1.317 m^2 und einer Wohnfläche von ca. 140 m^2 (inkl. Wintergarten) bietet diese Immobilie viel Raum für Individualität und Gestaltung.

Hervorzuheben ist der großzügige Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Eine besondere Attraktion in diesem idyllischen Außenbereich sind die zwei malerischen Gartenteiche und die beeindruckende Hochterrasse, die sich auf etwa 4 Metern Höhe befindet und einen wunderbaren Blick über das Grundstück bietet.

Das Haus verfügt über 1,5 Etagen und insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für den notwendigen Komfort im täglichen Familienleben. Der lichtdurchflutete Wintergarten, der 1996 ergänzt wurde, bietet zusätzlichen Platz für erholsame Stunden in gemütlicher Atmosphäre.

Diese Immobilie ist mit Dreifach-Kunststofffenstern in Holzoptik ausgestattet, die vor etwa 14 Jahren installiert wurden und sowohl für gute Energieeffizienz als auch für eine angenehme optische Gestaltung sorgen. Insgesamt ist das Haus renovierungsbedürftig, bietet aber großes Potenzial für Ihre individuellen Gestaltungswünsche.

Zusätzlich profitieren Sie von einer Garage mit Elektrotor, die 1965 erbaut wurde, sowie einem wasserführenden Kaminofen, der an kühlen Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die großzügige Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Nutzen Sie die Chance, dieses Einfamilienhaus zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus zu machen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ob als geräumiges Familienidyll oder individuelle Wohnlösung – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten für kreative Ideen und Ihre persönliche Entfaltung.

Ausstattung

- Wintergarten
- Terrasse
- Gas Heizung: Wolf Bj. 2007
- Garage mit Elektrotor
- Kunststofffenster in Holzoptik (ca. 14 Jahre alt)
- Wasserführender Kaminofen
- Großzügiger Garten

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

- Hochterrasse im Garten ca. 4 m hoch
- Zwei Gartenteiche
- Holzlagerplatz
- Teilkeller Drainage defekt

Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich im malerischen Westerrade, einer idyllischen Gemeinde im Herzen von Schleswig-Holstein. Westerrade bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, ideal für Familien, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Die Region ist bekannt für ihre sanften Hügel, weitläufigen Felder und dichten Wälder, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen.

Trotz der Ruhe und Abgeschiedenheit von Westerrade ist die Anbindung an umliegende Städte hervorragend. Die nahegelegene Autobahn sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit von Bad Segeberg und Lübeck. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Autominuten zu erreichen, was das tägliche Leben äußerst bequem gestaltet.

Die freundliche Dorfgemeinschaft und der charmante ländliche Charakter machen Westerrade zu einem ausgezeichneten Standort für all jene, die ein idyllisches Leben im Grünen suchen, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

2,38% Käufer-Provision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei der textlichen Ausarbeitung kam unterstützend künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz, um die Inhalte sprachlich ansprechend aufzubereiten. Zudem wurden einzelne Objektfotos digital bearbeitet; dies kann insbesondere das Aufräumen von Räumen, die Entfernung von Gegenständen oder eine optische Optimierung der Darstellung umfassen. Die Bearbeitung dient ausschließlich der verbesserten visuellen Darstellung und kann vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Die inhaltlichen Angaben basieren auf den vom Eigentümer bereitgestellten Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen geprüft. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de