



Objekt 1173

Kellenhusen: Doppelhaushälfte mit großem Wintergarten, Kamin und Garage in ruhiger, strandnaher Lage



Baujahr: ca. 1958
Befuerung: Gas
Heizungsart: Zentralheizung
Wohnfläche: ca. 123 qm
Nutzfläche: ca. 132 qm

Anzahl Zimmer: 4
Anzahl Schlafzimmer: 3
Anzahl Bäder/WC: 2/1
Grundstück: 418 qm
Kaufpreis: **429.000 EUR**

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23746 Kellenhusen
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Doppelhaushälfte
Energieausweis:	vorhanden	Bad:	Duschbäder
Energieverbrauch:	147 kwh/(m ² a)	Besonderheit:	Wintergarten mit Kamin
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Stellplätze:	Garage und Außenplätze



BESCHREIBUNG

Diese konventionell erbaute Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, zentraler und strandnaher Lage von Kellenhusen, nur ca. 350 Meter Luftlinie vom Strand entfernt.

Das in massiver Bauweise errichtete Haus wurde ca. 1958 auf einem 420 qm großen Grundstück erbaut und ist voll unterkellert. Im Erdgeschoß befinden sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit großer offener Küche sowie ein Flur und ein Badezimmer mit Duschbad. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den ca. 23 qm großen Wintergarten in dem ein herrlicher Kamin zum Verweilen einlädt. Durch den Wintergarten gelangen Sie in den pflegeleicht angelegten Garten mit einem stabilen Gartenhaus. Im Obergeschoß befinden sich zwei schöne, helle Schlafräume, ein WC sowie der Flur mit der Treppe. Im Keller befindet sich ein weiterer Schlafraum, ein Duschbad, der Flur sowie ein großzügiger Hauswirtschafts- und Waschräum nebst Heizungstechnik. Der Keller ist zusätzlich vom Wintergarten über eine separate Kelleraußentreppe zu erreichen. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz zum Sonnenbaden, Spielen, Grillen oder einfach nur zum Chillen und „Nichtstun“. An der süd-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich die massiv errichtete Garage, welche über eine gepflasterte Einfahrt erreichbar ist. Die Garage hat eine Front von ca. 3,65 Metern und eine Tiefe von ca. 7,75 Metern.

Rundum haben wir hier ein wirklich solides und aufwendig renoviertes Haus, welches kaum Wünsche offen lässt. Das Objekt besticht natürlich durch seine Werthaltigkeit, gegeben durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee mit dem herrlichen Strand sowie dem traumhaften Wintergarten.



LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger, zentraler und strandnaher Lage von Kellenhusen nur ca. 350 Meter Luftlinie vom Strand entfernt.

Kellenhusen ist ein Ostseeheilbad, das etwa 18 km nordöstlich von Neustadt in Holstein, knapp 16 km (je Luftlinie) südöstlich von Oldenburg in Holstein und rund 4 km südlich des östlichen Endes vom Oldenburger Graben liegt. Der Ort liegt damit in der Landschaft Wagrien zwischen Wald und Ostsee und an der Lübecker Bucht zwischen Grömitz und Dahme.

Westlich von Kellenhusen verläuft die Bundesstraße 501 von Neustadt in Richtung Fehmarn. Der nächste Bahnhof ist Lensahn an der Bahnstrecke Lübeck–Puttgarden, etwa 14 km westlich von Kellenhusen gelegen. Die Buslinie 5800 der Autokraft verbindet Kellenhusen mit Neustadt (im Sommer auch Sierksdorf) und Grube, Dahme, Oldenburg (Holstein) sowie Heiligenhafen.

Kellenhusen ist auch angeschlossen an den Ostseeküsten-Radweg, welcher innerhalb des europäischen EuroVelo-Netzes um die Ostsee führt.

Kellenhusen hat derzeit ca. 1.200 Einwohner. Die Anzahl der jährlichen Übernachtungen beträgt ca. 500.000. Kellenhusen erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8,1 Quadratkilometer. Der Strand ist ca. 50 Meter breit und ca. 2 km lang.

Die Entfernungen zu größeren Städten in der Nähe betragen: Oldenburg i. H. ca. 15 km, Neustadt i. H. ca. 20 km, Lübeck ca. 60 km, Kiel ca. 80 km und Hamburg ca. 120 km.



AUSSTATTUNG

Massive, solide Doppelhaushälfte in ruhiger, zentraler und strandnaher Lage mit Wintergarten, Kamin, Garage, Garten mit Gartenhaus, Vollkeller mit Kelleraußentreppe, Waschküche mit Haustechnik, Süd-West Terrasse mit großem Garten, Isofenster mit Aussenjalousien, Einbauküche, PKW-Stellplätzen, Gas-Zentralheizung mit Fernkontrolle

Investitionen der letzten Jahre:

- 2000/2001 Neueindeckung des Daches inkl. Dämmung
- 2001 Austausch aller Ver- und Entsorgungsleitungen
- 2004 Anbau des Wintergartens mit Kaminofen
- 2004 Anbau der Eingangsüberdachung
- 2008 Erneuerung der Geschoßtreppen
- 2012 Fußbodenheizung im Wintergarten mit Dämmung der Bodenplatte
- 2013 Neue Hörmann Alu Eingangstür, hochgedämmt
- 2013 Außenjalousien an allen Fenster
- 2016 Abtrennung/Sichtschutz zum Nachbargrundstück mit Gabionenmauer
- 2018 Einbau neuer Innentüren
- 2019 Wintergarten Wände spachteln und Malerarbeiten
- 2021 Neue Einbauküche inkl. Fliesen
- 2022 Neue Gaszentralheizung mit Fernkontrolle

Die übrigen Schönheitsreparaturen sowie sämtliche Wartungen der Heizung wurden laufend durchgeführt. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand.



BESONDERHEITEN

Dieses Haus kann grundsätzlich kurzfristig frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben werden. Die Immobilie befand sich in der Ferienvermietung, kann jedoch auch langfristig vermietet werden oder vollständig privat genutzt werden. Ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir hier keine Erträge angeben. Bei ernsthaftem Interesse sprechen Sie uns hierzu bitte persönlich an. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer. Nicht vollständige Anfragen können leider nicht beantwortet werden.

Aus Diskretionsgründen bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte ausschließlich mit unserem Büro ab. In jedem Fall wird einer unserer Mitarbeiter bei der Besichtigung anwesend sein und gern alle Ihre Fragen beantworten. Gerne stehen wir Ihnen, nach vorheriger Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind eigenständig zu prüfen.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Käufercourtage ist mit notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihre Ansprechpartner/in:

Doreen Speerbrecher
Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)179 940 12 18
Telefon: +49 (0)171 777 47 14
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - Ostsee Immobilien
Seestr. 37
23747 Dahme

E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

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 uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.