



Objekt 1174

Kellenhusen: Kernsanierte Doppelhaushälfte mit drei top Einheiten in strandnaher und ruhiger Lage



Baujahr: ca. 1958
Befeuernng: Gas
Heizungsart: Zentralheizung
Wohnfläche: ca. 143 qm
Nutzfläche: ca. 220 qm

Anzahl Zimmer: 9
Anzahl Schlafzimmer: 6
Anzahl Bäder: 3
Grundstück: 406 qm
Kaufpreis: **599.000 EUR**

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	23746 Kellenhusen
Zustand:	sehr gepflegt	Objekt:	Doppelhaushälfte
Energieausweis:	vorhanden	Bäder:	Duschbäder
Energieverbrauch:	100,8 kwh/(m ² a)	Besonderheit:	kernsaniert
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Stellplätze:	3 Außenplätze



BESCHREIBUNG

Diese konventionell erbaute Doppelhaushälfte beinhaltet drei separate Einheiten und 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. Das gesamte Haus wurde 2013/2014 einer kompletten Kernsanierung unterzogen und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Grundstück ist real geteilt – keine WEG!

Im Souterrain befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, zwei Schlafräume, ein Flur, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Duschbad und ein Technik- und Heizungsraum. Im Souterrain sind insgesamt ca. 77 qm Nutzfläche ohne Berücksichtigung der Terrasse. In der Wohnung im Erdgeschoß befinden sich der Wohnraum mit offener Küche, zwei helle Schlafräume, der Flur, ein Duschbad und ein großer, heller Balkon mit Blick in den Garten.

Die Wohnung im Obergeschoß verfügt über ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, zwei schöne Schlafräume, den Flur, ein Duschbad und einen herrlichen Balkon mit Blick ebenfalls in den Garten. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet im Garten ausreichend Platz für Ihre Familie oder Ihre Feriengäste. Im Garten wurden zwei kleine Gartenhäuser errichtet, die für reichlich Abstellmöglichkeiten sorgen. Auf dem Grundstück befinden sich drei PKW-Stellplätze.

Rundum haben wir hier ein komplett kernsaniertes 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 nahezu tadellosen Zustand.



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, kernsanierte Doppelhaushälfte mit separaten Einheiten in ruhiger, zentraler und strandnaher Lage mit Terrasse und zwei Balkonen, PKW-Stellplätzen, Garten mit Gartenhäusern, Heizungsraum mit Haustechnik, Isofenstern 3-fach mit Aussenjalousien, Einbauküchen und teilweise Fußbodenheizung

Investitionen der letzten Jahre:

2000/2001 Neue Dacheindeckung inkl. Eingangsdach der Vorderseite

2004 Anbau der Eingangsüberdachung

Die Kernsanierung 2013/2014 umfasste u. a. folgende Positionen:

Neue Dacheindeckung des Quergebäudes inkl. Dämmung aller Dachflächen und Decken - Fassadensanierung inkl. Bekleidung mit WDVS - Kellerabdichtung mit Wärmedämmung und Drainage - Fenster 3-fach verglast inkl. Jalousien - Dachfenster mit Solar Jalousie - Hörmann Eingangstür, hochgedämmt - Innenwände Trockenbau mit hochwertiger Dämmung - moderne Einbauküchen von Küchen-Aktuell - Neugestaltung des Grundstücks inkl. Terrassen und Gartenhäusern - Balkonkonstruktion aus Stahl mit Platten aus Verbundwerkstoff - Heizung mit Brennwerttechnik inkl. separater Zähler - neue Warm- und Kaltwasserleitungen inkl. Zählern und getrennten Abstellern - Stromversorgung mit Unterverteilung und Messung je Wohnung - Bodenbeläge aus Laminat und hochwertigen Fliesen - elektrische Fußbodenheizung in den Bädern.

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



BESONDERHEITEN

Das gesamte 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.