

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Traventhal

### 2 Zi.-Hochparterre-Wohnung im Grünen mit Küche und Vollbad



Objekt-Nr. **OM-254256**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **690 € + NK**

Brookredder 2e  
23795 Traventhal  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1939	Mietsicherheit	2.070 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	155 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Hochparterre-Wohnung eignet sich besonders für Alleinstehende und Paare, die von der Natur umgeben, aber ohne Gartenarbeit wohnen möchten. Mit ultra-schnellem Glasfaser-Anschluss bietet sich gleichzeitig eine Möglichkeit für Homeoffice und Freiberufler.

Sie betreten die nach Süden ausgerichtete Hochparterre-Wohnung vom ruhigen Hof aus über einen eigenen Hauseingang. Durch den vollständig verglasten Eingang betreten Sie direkt den großen Hauptraum der Wohnung. Dieser bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Essen und für die neue, italienische Küche. Von hier aus erreichen Sie das großzügige, innenliegende Bad mit Badewanne. Es erstrahlt ganz in Weiß und anthrazitfarbenen Feinsteinfliesen und ist mit einer sensorgesteuerten Lüftungsanlage ausgestattet. Waschmaschine und Trockner finden im separaten Hauswirtschaftsraum Platz und stören somit nicht im Bad. Das sehr große Schlafzimmer bietet Raum für mehr als nur zum Schlafen. Leicht findet sich ein Platz zum Arbeiten, zum Ausruhen und beliebig viel Stauraum. Alle Wände sind von Hand glatt gespachtelt und weiß. Träger und technische Anlagen sind aufwändig verkleidet worden.

Die Lage der Wohnung im grünen Dorf bietet Naturerlebnis, gute Luft und Ruhe ohne Mühen. Sie müssen sich um keinen Garten kümmern. Viel mehr bietet die grüne Umgebung Naturerlebnis auf Spaziergängen oder Picknicks im Freien.

Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit lassen sich mit einem modernen Wohnstil verbinden. Das Haus wurde mit einer hochmodernen Holzpellet-Zentralheizung ausgestattet. Das senkt Ihre Kosten für Wärme und Warmwasser, sowie Ihren CO<sub>2</sub>-Abdruck unter KfW40-Standard. Wohnen Sie unabhängig von Gas und Öl. Die verwendeten Holzpellets sind ein Abfallprodukt der regionalen Holzverarbeitung von nachhaltigen, deutschen Hölzern.

Das charmante Gebäude aus der Hochzeit der norddeutschen Backsteinarchitektur wurde ursprünglich als repräsentative Meierei in der Ortsmitte direkt gegenüber der Dorfeiche errichtet. Auf diese Geschichte verweist der Name „Alte Meierei“. Der ganze Ort ist sehr ruhig, da keine Durchfahrtsstraße durch ihn führt. Sie erlauschen die jeweilige Jahreszeit am wechselnden Gesang der Vogelwelt. Einige der herrschaftlichen Bauernhäuser liegen ebenfalls am Dorfplatz oder in der Nähe, was Traventhal inmitten einer malerisch-hügeligen Landschaft ein besonderes Ambiente verschafft. Das gelegentliche Klappern von Pferdehufen mag Sie vollends zurück in eine vergangene Zeit versetzen.

## Ausstattung

- vollständig modernisiert 2022; wunderschöne Meierei von 1939 umgenutzt
- kein Gas! - hochmoderne Holzpellet-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung senkt Wärmekosten, Primärenergieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Steuer
- Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, HWR
- ultra-schneller Glasfaseranschluss; optional Kabel-TV
- ungewöhnliche Raumaufteilung, siehe Grundriss
- glatte, weiße Wände und Decken; Handarbeit, keine Tapeten
- Einbauküche mit italienischen Markengeräten, inkl. Geschirrspüler
- kein Garten; ohne Verantwortung für Garten - keine Gartenarbeit
- Südausrichtung; lichtdurchflutet durch große, moderne Kunststoff-Fenster
- überdurchschnittliche Deckenhöhe von 2,67 m
- modernes Bad mit Badewanne; innenliegend, sensorgesteuerte Lüftung, 6 m<sup>2</sup>, italienische Fliesen
- Waschmaschinenplatz in separatem Hauswirtschaftsraum
- eigener Hauseingang vom geschützten Hof; besondere Ruhe

- geschützter Hof als Freisitz nutzbar
- Stellplatz direkt vor der Wohnung (20 €); weiterer Stellplatz u.U. möglich
- Blick in die Ferne und auf Storchennest
- Hauswirtschaftsraum + Keller
- Hausmeister; keine Reinigungs- oder Winterdienstpflichten
- hochwertige, weiße Holz-Stiltüren
- schwalbenfreundliches Haus; Nabu-Auszeichnung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer, kein Makler.

Es werden keine Massenbesichtigungen durchgeführt. Es handelt sich um eine tolle Wohnung mit besonderen Highlights. Bitte schauen Sie sich die Anzeige genau an und notieren Sie Fragen. Bei Interesse schreiben Sie mich gerne mit Ihren Fragen an!

**Lage**

Zu Fuß:

0 min - Dorfplatz mit Dorfeiche, mehrere Bushaltestellen

2 min - Natur

5 min - Fluss Trave

12 min - Landgestüt Traventhal, Kultur- und Veranstaltungszentrum

13 min - Schloss Traventhal, Ausflugsziel

Mit dem Auto:

4 min - Supermärkte und jeglicher Bedarf

4 min - Bahnhof Altengörs

5 min - A21

6 min - Bahnhof Bad Segeberg

6 min - A20

25 min - Hauptbahnhof Lübeck

34 min - Ostsee, Timmendorfer Strand

45 min - Hauptbahnhof Hamburg

Mit dem ÖPNV:

10 min - Bahnhof Bad Segeberg

ab Bad Oldesloe - 26 min zum Hauptbahnhof Hamburg

ab Bad Oldesloe - 18 min zum Hauptbahnhof Lübeck

ab Bahnhof Altengörs - 47 min zum Hauptbahnhof Hamburg

Mit dem Rad:

4 min - Landgestüt Traventhal, Kultur- und Veranstaltungszentrum

4 min - Schloss Traventhal

9 min - Bahnhof Altengörs

17 min - versch. Supermärkte usw. in Bad Segeberg

18 min - Bahnhof Bad Segeberg

Das Dorf Traventhal liegt ca. 5 km südlich des Zentrums der Kreisstadt Bad Segeberg des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein. Das Dorf teilt sich sowohl Postleitzahl als auch ÖPNV-Anbindung mit der nahen Stadt.

Traventhal liegt mit seinen nur ca. 500 Einwohnern im Grünen nahe der Trave. Das Wohnen ist geprägt von Ruhe, guter Luft und Natur vor der Haustür. Traventhal ist überregional bekannt für das hier ansässige Landesgestüt.

In der nahen Kreisstadt leben hingegen über 17.000 Menschen. Sie bietet jeglichen Bedarf, Arbeitsplätze, Kultur- und Freizeitangebote, staatliche Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Krankenhäuser und weitere Gesundheitseinrichtungen. Bad Segeberg ist überregional bekannt für die jährlich stattfindenden Karl-May-Festspiele.

Traventhal liegt ca. 55 km nördlich des Hamburger Hauptbahnhofs. Angebunden über die A20 ist dieser in ca. 45 min Fahrzeit zu erreichen.

Traventhal liegt ca. 30 km westlich des Lübecker Hauptbahnhofs. Angebunden über die A21 ist dieser in ca. 25 min Fahrzeit zu erreichen.

Die Ostsee erreichen Sie über die A20 und A1 in ca. 34 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

