

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Sandesneben

### Zwei attraktive Doppelhäuser zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-396652

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Rilke Marietta Rilke

Imkenrade 7 und 7a  
23898 Sandesneben  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1997                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 360,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 120,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 80,00 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Fernwärme             |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Das Doppelhaus liegt in einer begehrten Wohnlage von Sandesneben und wurde 1997 in massiver Bauweise erstellt. Es werden beide Haushälften verkauft! Der Kaufpreis beträgt € 320.000,00 pro Doppelhaushälfte. Diese sind von der Größe sowie von der Grundrissgestaltung identisch.

Die Wohnflächen verteilen sich auf 4 Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich die Diele (ca. 12qm), ein Gäste WC und eine Küche (ca. 10qm) mit einem praktischen Durchgang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum und zur anliegenden Garage. Das große Wohnzimmer mit (ca. 39qm) ist mit einer hellen Fensterfront versehen und hat einen Ausgang zur Terrasse und in den Garten, welche nach Süden/Westen ausgerichtet sind. Ein Kaminanschluss ist im Wohnzimmer vorhanden.

Das Obergeschoss bietet zwei große Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer, sowie ein hell gefliestes Vollbad mit Dusche und Badewanne. Eine Holzterasse führt in das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss.

Hier ist ein (ca. 45qm) großer Raum welcher zum Wohnen, Arbeiten oder als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein Fenster sorgt für ausreichendes Tageslicht.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und hat eine gesamte Größe von ca. 716qm. Das Grundstück wird real geteilt, sodass jede Haushälfte ein ca. 360 qm großes eigenständiges Grundstück besitzt. Die Haushälften verfügen über eigene Hausanschlüsse und werden über Fernwärme beheizt. Ein Energieausweis ist in Arbeit.

Die Doppelhaushälften sind vermietet. Die langjährigen Mieter zahlen zurzeit eine monatliche Netto kalt Miete von ca. € 925,00 pro Haushälfte.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Sandesneben im Kreis Herzogtum Lauenburg. Sandesneben ist ein gewachsener Ort und durch seine gute Infrastruktur sehr begehrt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Kindergärten und alle Schulzweige sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Besichtigungstermine können nach Vereinbarung kurzfristig erfolgen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Imkenrade 7



Imkenrade 7a

# Exposé - Galerie



Imkenrade 7a



Imkenrade 7a

# Exposé - Galerie



Diele EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bads OG Dusche



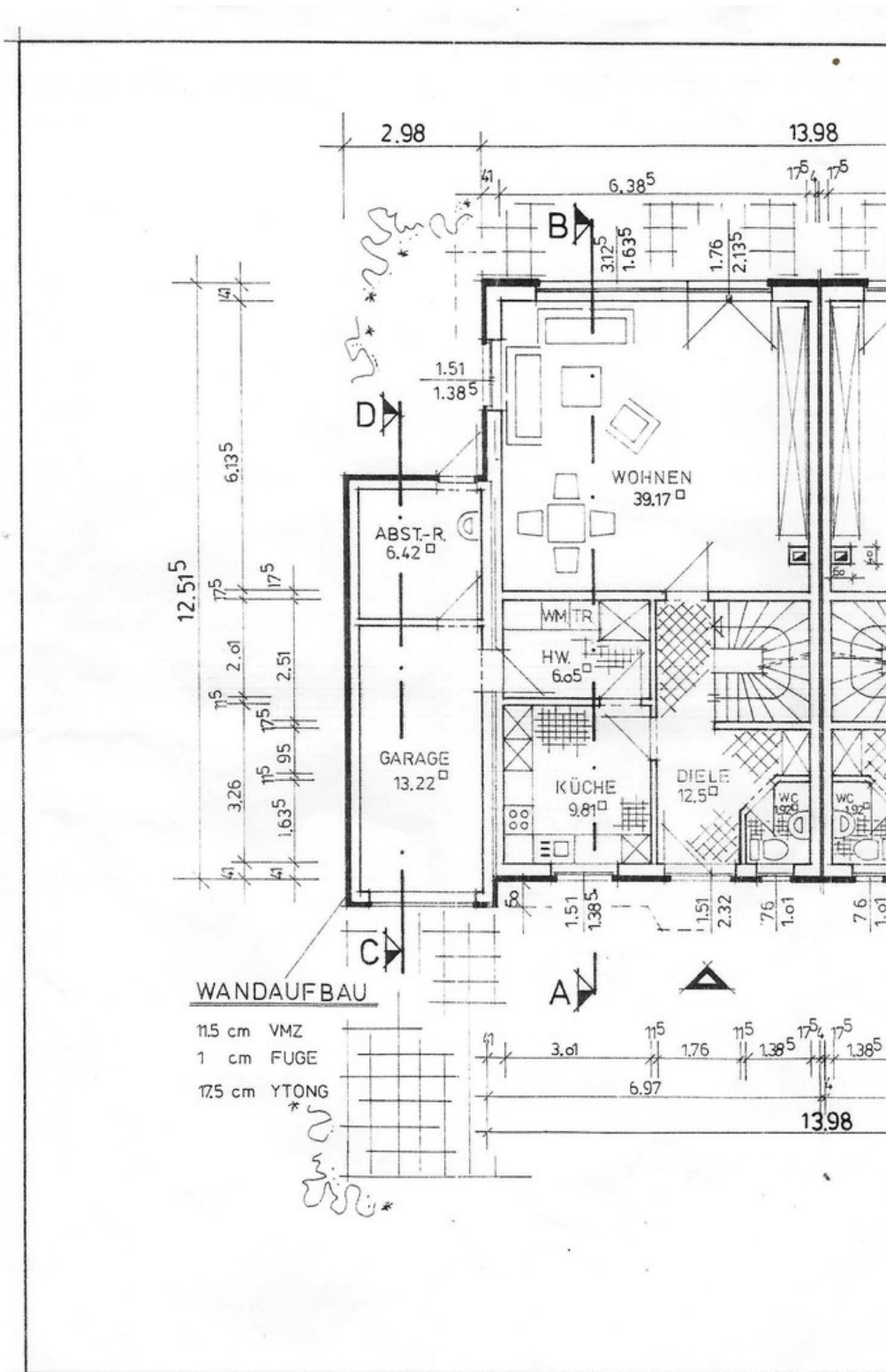
Bad OG Waschtisch

# Exposé - Galerie



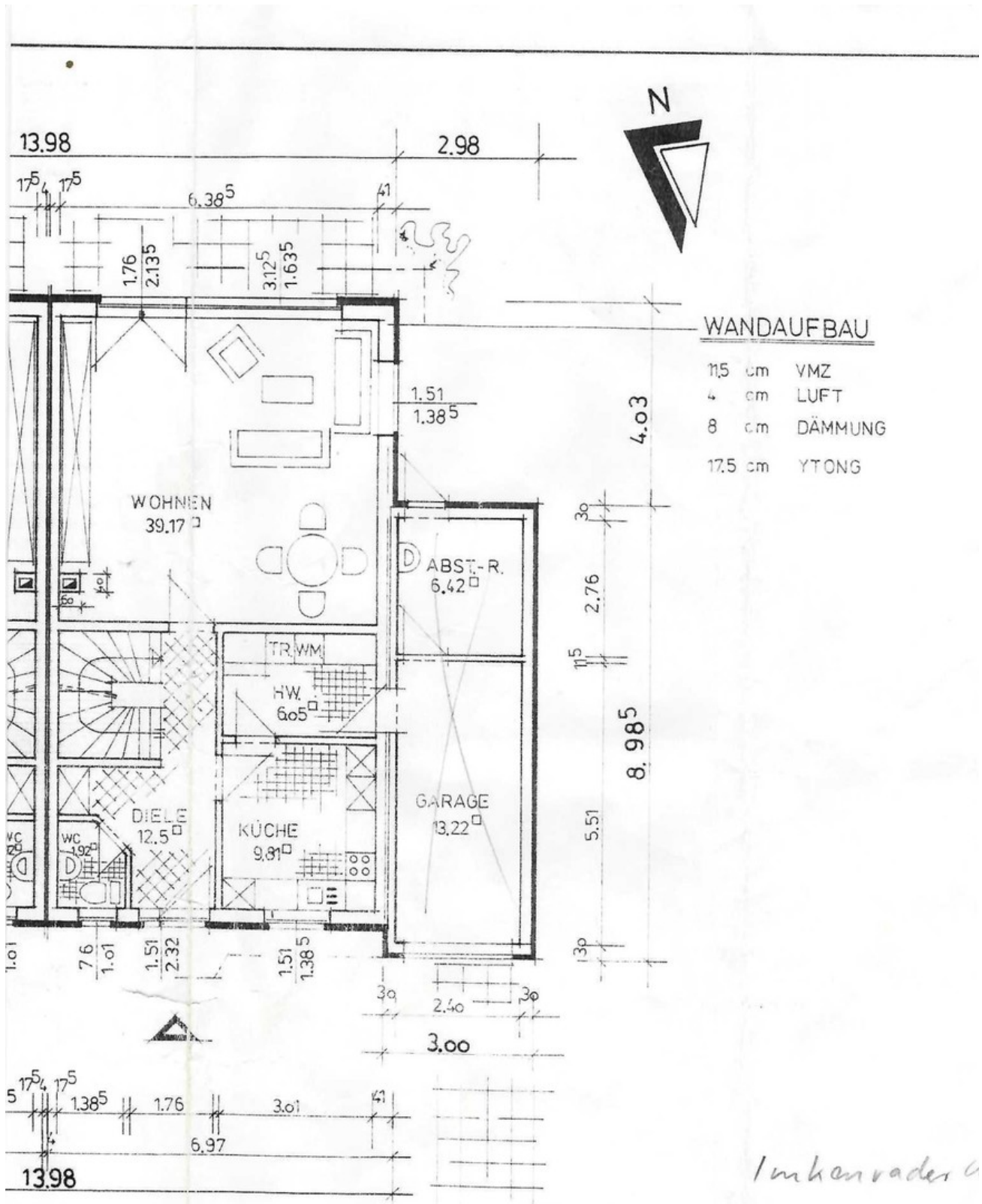
Ausgebauter Dachboden

# Exposé - Grundrisse



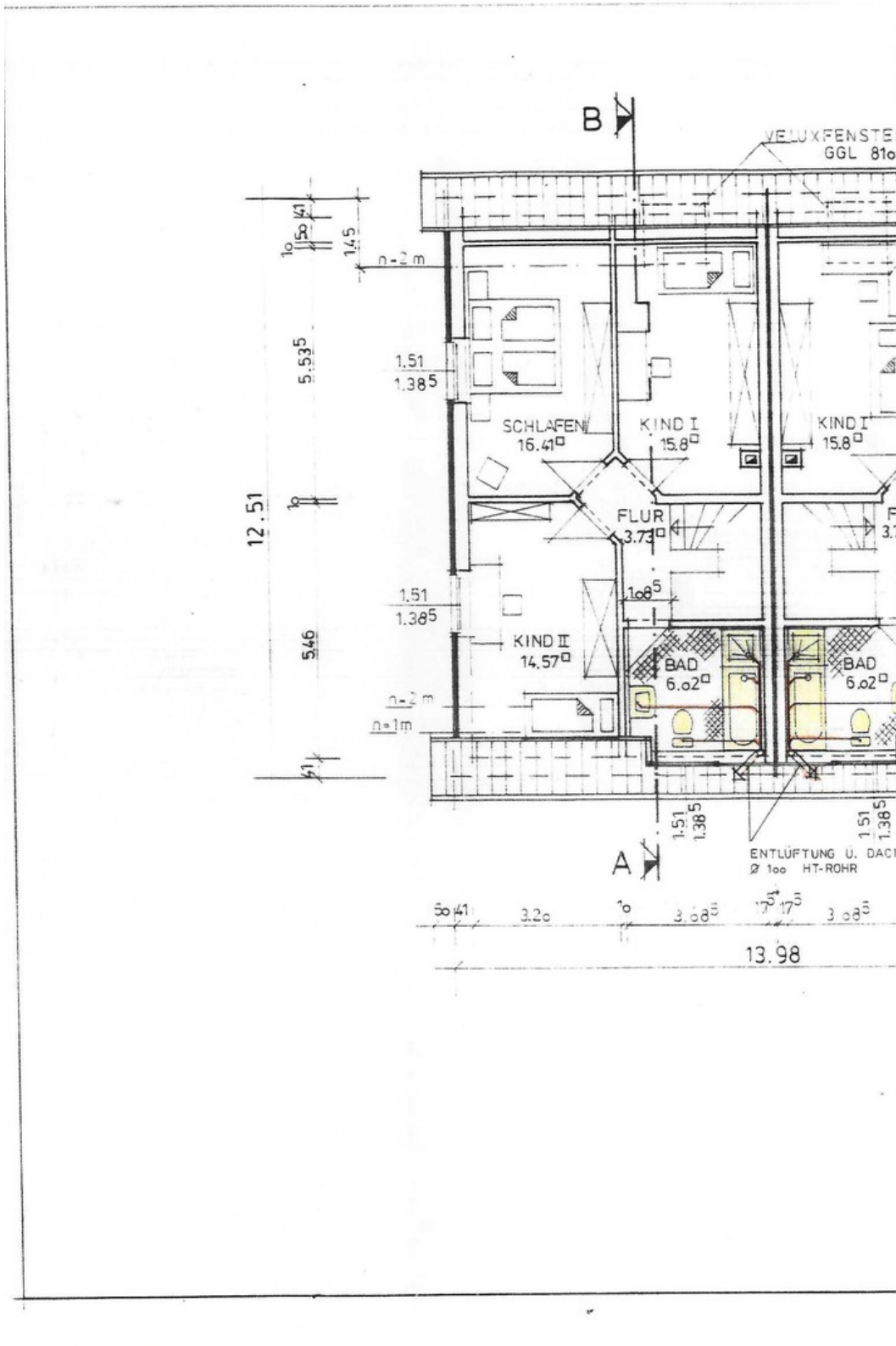
Imkenrade 7 EG

# Exposé - Grundrisse



Imkenrade 7a EG

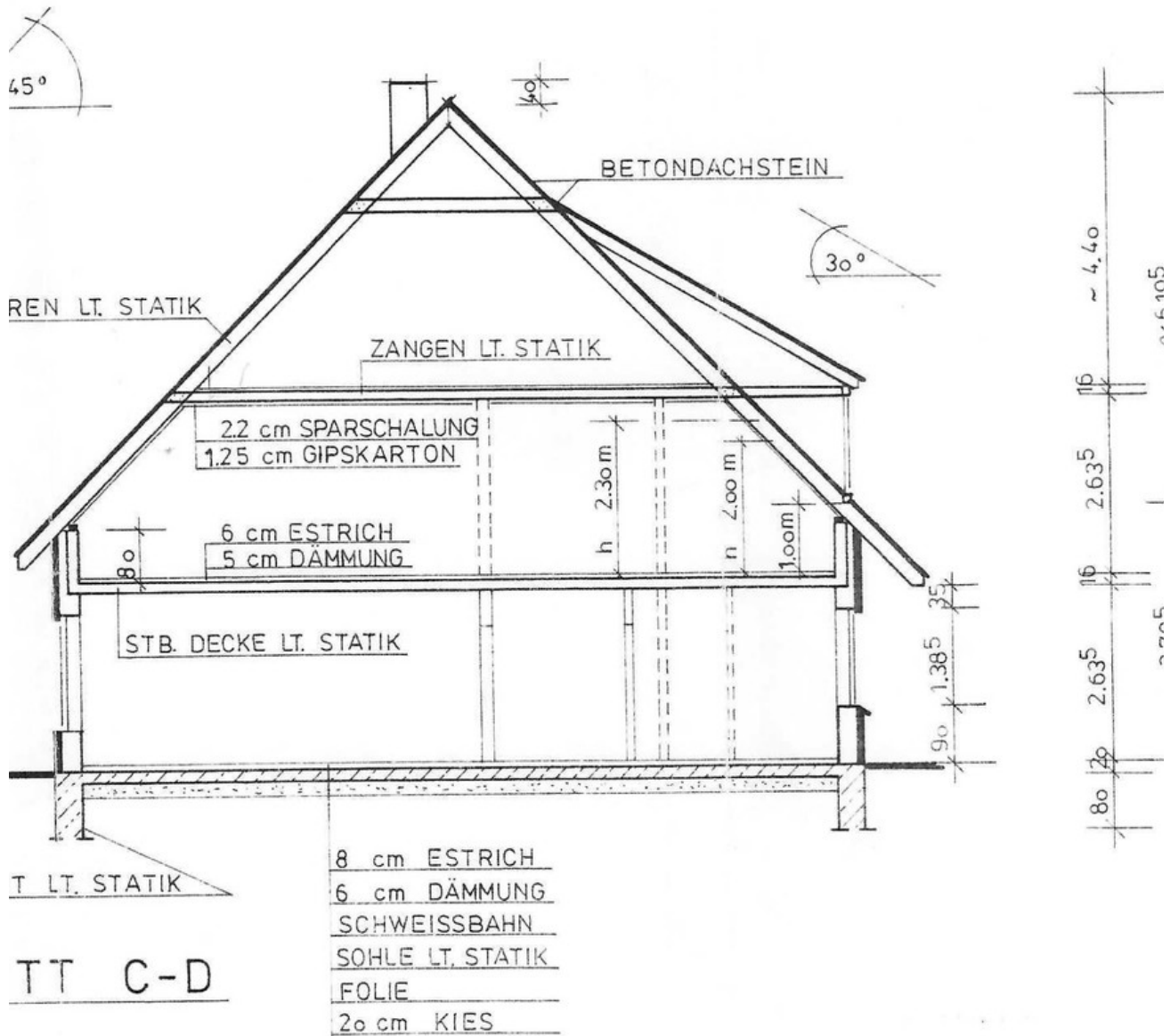
# Exposé - Grundrisse



Imkenrade 7 OG

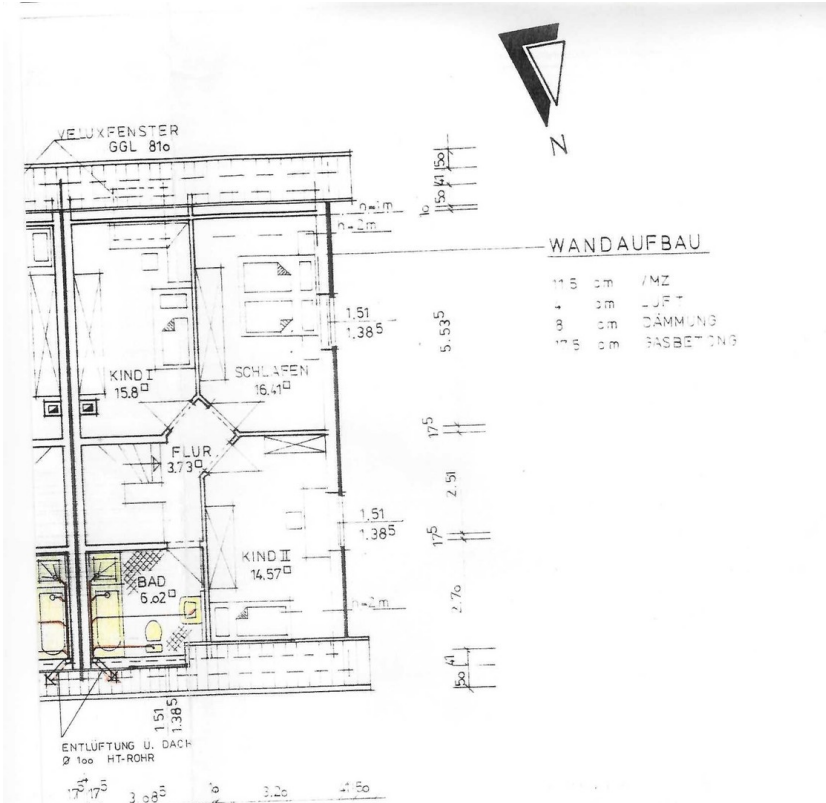
# Exposé - Grundrisse

## SCHNITT A-B



Schnitt Imkenrade

# Exposé - Grundrisse



Imkenrade 7a OG

# Exposé - Grundrisse

|   |  |  |
|---|--|--|
| L.Verm Geo-SH/Antrags-Nr.<br>Lübeck<br>bT_704280_2025   | <b>Skizze zur Niederschrift über den Grenztermin</b>   | Zu Vermessungsriß  |
|   |  | Gemarkung<br>Sandesneben                                 |
| Vermessungsstelle/Antrags-Nr. 25.2211<br>Dipl.-Ing. Christine Holst<br>Öffentl.best.Verm.Ing.<br>23843 Bad Oldesloe | Ort und Datum des Grenztermins<br>Sandesneben, den<br>07.10.2025<br>Bad Oldesloe, den 20.10.2025 | Gemeinde (Kreis)<br>Sandesneben<br>(Herzogtum Lauenburg) |
|   |  | Flur<br>1  |

**Skizze (NICHT maßstäblich)**  
 Neue Grenzen und Grenzmarken sind rot dargestellt.  
 Örtlich nicht mehr vorhandene Grenzeinrichtungen / Gebäude / Nutzungsartengrenzen sind mit einem X gekennzeichnet.

