

Exposé

Bungalow in Selmsdorf

Barrierefreier Wohnraum mit Wintergarten in ruhiger Lage bei Lübeck



Objekt-Nr. OM-397465

Bungalow

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Nadine K.

23923 Selmsdorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	777,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Carports	1
Wohnfläche	108,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer!

Dieses Haus bietet barrierefreies Wohnen mit Stil, hochwertige Ausstattung, eine ruhige Lage nahe Lübeck und moderne Energietechnik - ideal für Käufer, die auf Qualität und Zukunftssicherheit setzen.

Dieser gepflegte Winkelbungalow wurde 2017 in massiver Bauweise errichtet und bietet barrierefreies Wohnen auf einer Ebene – ideal für Senioren, Paare oder kleine Familien.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 108 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, bodentiefe Fenster sowie ein luftiges Wohngefühl durch den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten.

Ein Highlight ist der großzügige, unbeheizte Wintergarten, der 2019 errichtet wurde (Wert ca. 35.000 €). Er ist mit hochwertigen leichtgängigen Schiebeelementen und einer elektrischen Dachmarkise ausgestattet und öffnet sich nach Süden in den liebevoll angelegten Garten.

Das vollständig eingefriedete Grundstück umfasst 777 m² und wurde mit Rollrasen auf einem Maulwurfschutznetz angelegt. Hochbeete, ein Gewächshaus, ein Steingrill sowie ein Blockbohlenhaus runden den pflegeleicht angelegten Außenbereich ab - Ideal zum Entspannen oder Gärtnern.

Ausstattung

- Moderne Nolte-Einbauküche mit Markengeräten (E-Geräte 2024 neu angeschafft) – im Kaufpreis enthalten
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche (inkl. Griffsystem), extragroßer komfortabler Badewanne und Fußbodenheizung
- Separates Gäste-WC
- Helle Laminat- und Fliesenböden
- Plissés an allen Fenstern, die Sicht- und Sonnenschutz ermöglichen
- elektrische Außenjalousien (HWR und Gäste-WC manuell)
- Doppel-Carport und großzügiger, begehbare Dachboden (teilausgebaut mit Spanplatten, Stromanschluss, Stehhöhe)
- festverbauter barrierefreier Zugang mit Handlauf zur Haustür
- mobiler barrierefreier Zugang zur Küchentür über Terrasse / Wintergarten

Haustechnik:

- Gaszentralheizung mit Solarthermie (Vaillant, bivalenter Speicher 150l)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Grünbeck-Entkalkungsanlage (2019)
- Glasfaser im Haus
- Gasanschluss im Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- Energieeffizienz: entspricht rechnerisch dem KfW-55-Standard (nicht zertifiziert)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- Bauunterlagen, Genehmigungen und Wartungsnachweise vollständig vorhanden
- Heizung und Fenster werden jährlich gewartet
- Übergabe kurzfristig nach notarieller Beurkundung möglich
- Maklercourtage entfällt – Verkauf erfolgt provisionsfrei durch den Eigentümer

Wohnen/Essen: 33,13 m²

Kochen: 11,66 m²

Schlafen: 15,78 m²

Kind/Gast/Büro: 12,68 m²

Diele: 12,33 m²

Bad: 9,52 m²

WC: 3,91 m²

HWR: 6,04 m²

Nebenkosten beim Kauf:

- Grunderwerbsteuer (MV): ca. 6,0 %
- Notarkosten: ca. 1,5 %
- Grundbuchkosten: ca. 0,5 %
- Die Inneneinrichtung kann auf Wunsch kostenfrei übernommen werden.
- Bitte keine Makleranfragen!

Wir freuen uns über qualifizierte Anfragen - idealerweise bereits mit Finanzierungsbestätigung oder -zusage.

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen und vollständig ausgebauten Wohngebiet ("Am Mühlenbruch") in Selmsdorf, nur ca. 20 Autominuten vom Lübecker Hauptbahnhof und der Ostsee (Travemünde - Priwall) entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer lebendigen Nachbarschaft mit jungen Familien.

Das Wohngebiet ist vollständig ausgebaut - es sind keine weiteren Bauarbeiten zu erwarten.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten und eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der Südausrichtung ist das Haus besonders hell und der Garten optimal belichtet.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

