

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bosau

3 Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Balkon in 23715 Hutzfeld von privat – vollständig modernisiert !



Objekt-Nr. OM-413324

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Thorsten Gärtner

23715 Bosau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984
Zimmer	3,00
Wohnfläche	100,00 m²
Nutzfläche	105,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	130 €
Heizkosten	120 €
Summe Nebenkosten	250 €
Miete Garage/Stellpl.	50 €

Mietsicherheit	2.500 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026
Zustand	modernisiert
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Carports	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und freundliche Wohnung liegt im Dachgeschoß eines Einfamilienhauses in Hutzfeld. Sie besteht aus 3 Zimmern, Küche (mit Einbauküche), Duschbad, Flur, Abstellraum und Balkon und ist ca. 100 qm groß. Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Feldrandlage am Ende einer Sackgasse mit herrlichem Blick in die Natur. Der Zugang erfolgt über eine gemeinsame Haustür mit der Wohnung im EG, die ebenfalls vermietet ist. Die Heizung (Fußbodenheizung) und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine neue moderne Wärmepumpe. Nebenkosten für Öl oder Gas fallen nicht an! Eine Ladestation für E-Autos wird bei Bedarf angeboten. Zusätzlich können bis zu 2 überdachte Stellplätze angemietet werden. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung wird nur an Nichtraucher vermietet. Hunde sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2022 vollständig umgebaut und modernisiert. Fenster, Fußböden, Innentüren, Glasfaser und Bad u. v. m. wurde erneuert. TV Empfang erfolgt kostenlos über eine Satellitenschüssel. Ein schneller Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Mietpreis:

Netto-Kaltmiete: 890.- Euro/Monat

Nebenkosten: 250.- Euro/Monat

Mietsicherheit: 2500.- Euro

Überdachter Stellplatz für Pkw: 50.- Euro/Stellplatz (2 Stellplätze für 80.- Euro)

Vermietungsbeginn: 01.05.2026

Bitte reichen Sie mit Ihrer Interessenbekundung weitere Informationen beruflicher und privater Art über alle Personen ein, die dort einziehen möchten. Aufgrund dieser Unterlagen werden wir ggf. eine Einladung zu einer späteren Wohnungsbesichtigung versenden. Makleranfragen sind unerwünscht!

Lage

Die Ortschaft:

Hutzfeld (Kreis Ostholstein) befindet sich als Zentralort der Gemeinde Bosau mitten in der Holsteinischen Schweiz. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Sie finden hier z. B.

- Regelmäßige Busverbindung nach Eutin und Plön
- Großer Lebensmittelmarkt mit Bäcker
- Kindertagesstätte und Schule
- Gemeindeverwaltung und Senioreneinrichtungen
- Kfz.-Werkstatt und weitere Kleinfirmen
- Zahnarzt und weitere medizinische Angebote
- Sportverein und Geldautomaten

-Frisör und Gaststätten

...und einen herrlichen Strand in Bosau am Plöner See

Die Umgebung:

Hutzfeld liegt geografisch sehr zentral (zwischen Nord- und Ostsee und zwischen Kiel und Lübeck) und bietet somit auch für Pendler einen interessanten Standort, zumal wenn dank Glasfaser auch in home office gearbeitet werden kann.

Entfernungen fürs tägliche:

Bosau (Strand) 4 km (5 Min.)

Eutin 10 km (10 Min.)

Plön 10 km (10 Min.)

Lübeck 30 km (30 Min.)

Kiel 44 km (45 Min.)

Entfernungen für die Freizeit:

Ostsee – Scharbeutz - 24 km(26 Min.)

Hansapark Sierksdorf - 31 km (30 Min.)

Karl-May Festspiele Bad Segeberg - 29 km (31 Min.)

Nordsee – Büsum - 130 km (110 Min.)

Die reizvolle Hügel- und Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz hat allein für sich schon einen hohen Erholungswert, aber in der Kombination mit dieser schönen und hellen Wohnung in ruhiger Feldrandlage handelt es sich hier um ein ganz besonderes Angebot.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Frontansicht mit Doppelcarport

Exposé - Galerie



Wohnzimmer West 1



Wohnzimmer West 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer West 3



Balkonzimmer 1

Exposé - Galerie



Balkonzimmer 2



Schlafzimmer Ost 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ost 2



Küche mit EBK

Exposé - Galerie



Duschbad 1



Duschbad 2

Exposé - Galerie



Duschbad 3

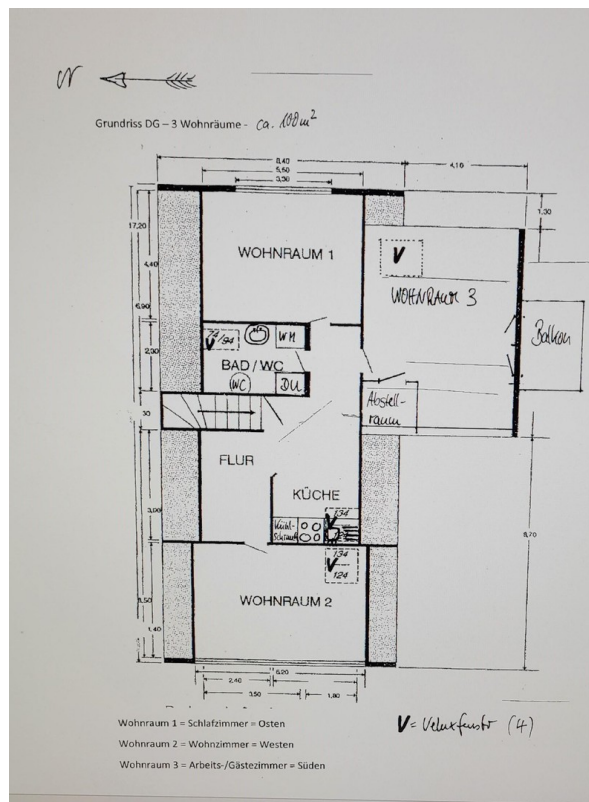


Duschbad 4

Exposé - Galerie

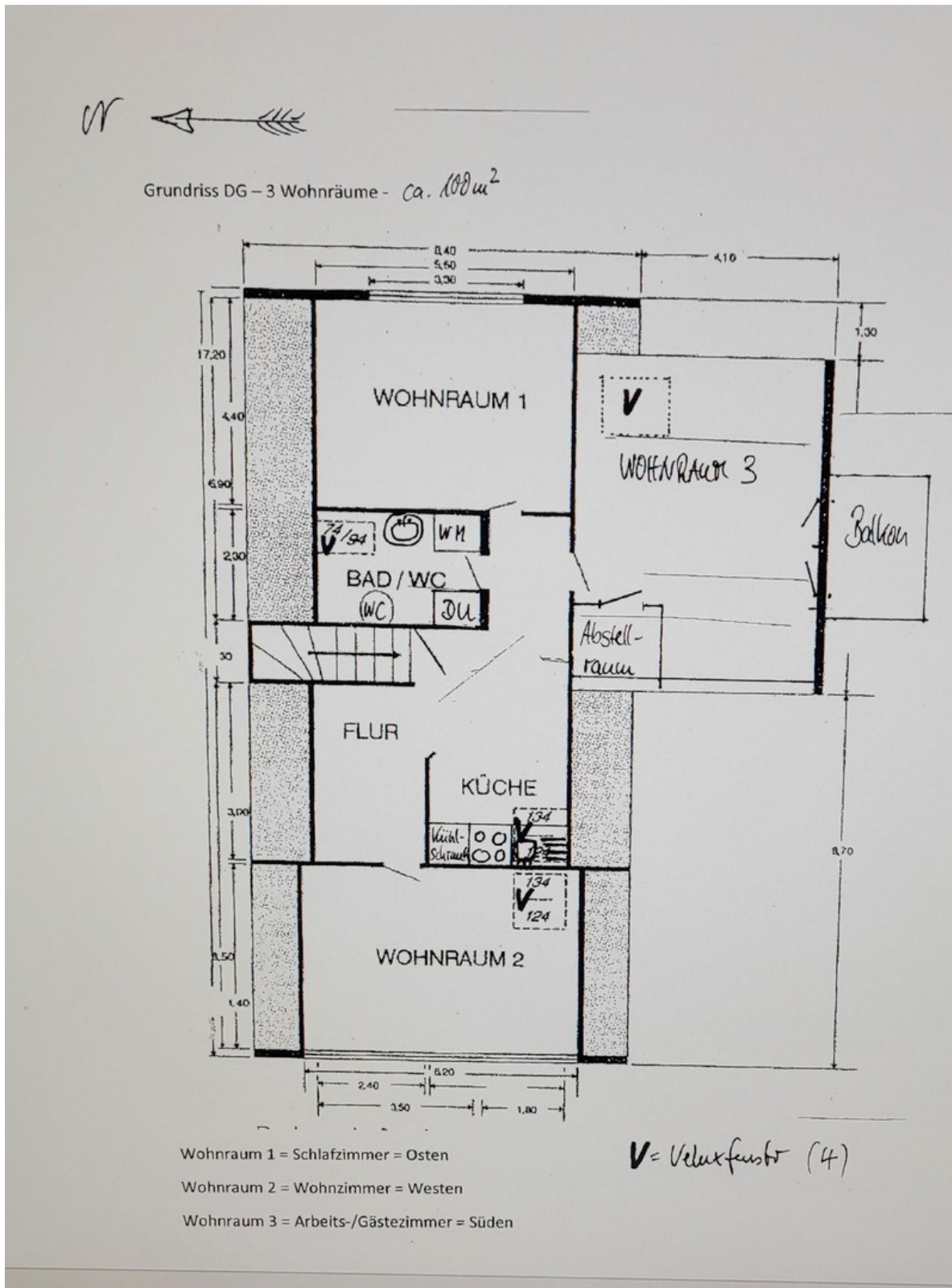


Hauseingangstür



Grundriss DG Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG Wohnung