

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bollingstedt

### Attraktives Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-418672

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Karsten Spille

Westertoft 1  
24855 Bollingstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2001                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.062,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 5,00                    | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 195,98 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 43,55 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2001 erbaute Einfamilienhaus überzeugt mit 196m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familien und Paare.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-und Essbereich.

Die Einbauküche ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet. Geschirrspüler, Kühlschrank, ein Herd mit Ceran - und Gaskochfeld, ein Backofen und Mikrowelle in komfortabler Arbeitshöhe. Ein integriertes Oberlicht sorgt für viel Tageslicht und unterstreicht das offene Raumgefühl. Ein moderner Kamin sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und erfüllt alle aktuellen Anforderungen.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Kaben - Wintergarten mit edlen Kupferdach. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

2 Terrassen mit unterschiedlicher Ausrichtung bieten Ihnen zu jeder Tageszeit den idealen Platz zum Entspannen - sei es zum Frühstück in der Morgensonne oder zum gemütlichen Grillabend mit Freunden.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung - ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Das gepflegte Grundstück mit ca. 1062 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - vom Spielbereich für Kinder über die Gartenfläche für Hobbygärtner bis hin zum Rückzugsort im Grünen. Ebenfalls perfekt für Haustiere da komplett eingezäunt.

Die Rasenpflege übernimmt ein Husqvarna Rasenmäher-Roboter, sodass Sie Ihre Freizeit unbeschwert genießen können.

Ein Glasfaser Anschluss im Haus garantiert schnelles Internet- ideal für Homeoffice oder Streaming.

Eine Solar Anlage auf dem Dach sorgt für Energieersparnis.

Die Photovoltaik Anlage auf dem Dach erwirtschaftet jährlich ca. 2200€ für die Stromeinspeisung noch bis 2029!

Abgerundet wird das Angebot durch eine beheizte Garage, sowie mehrere Freistellplätze, die auch Besuchern genügend Parkmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

## Ausstattung

Glasfaser im Haus

Fußbodenheizung im Bad EG und Wintergarten

Vaillant Gas Heizung neu eingebaut im März 2020

Kamin 2025

Energieausweis gültig bis 10.09.2035

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage

Zwischen den Meeren, 30 min. zur Nordsee (Husum), 30 min. zur Ostsee (Eckernförde). Das Einfamilienhaus befindet sich in Gammellund in der idyllischen Gemeinde Bollingstedt im Kreis Schleswig-Flensburg, eingebettet in die sanfte Landschaft der schleswigschen Geest. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen, Seen und Mooren, was eine ausgesprochen ruhige und naturnahe Wohnlage schafft. In unmittelbarer Nähe laden der Mühlenteich, das Bollingstedter Moor sowie das Waldgebiet „Steinholz“ zu Spaziergängen, Radtouren und Naturbeobachtungen ein. Auch der Gammelunder See im gleichnamigen Ortsteil, ein geschütztes FFH-Gebiet, bietet Möglichkeiten zur Naherholung.

Trotz der ländlichen Lage ist die Grundversorgung gesichert: Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in der rund 5 km entfernten Gemeinde Jübek erreichbar.

Weiterführende Schulen sowie ein breiteres medizinisches und kulturelles Angebot stehen in der nur zehn Autominuten entfernten Stadt Schleswig zur Verfügung.

Verkehrstechnisch ist Bollingstedt gut angebunden:

Über die nahe gelegene A7 sowie die Bundesstraße

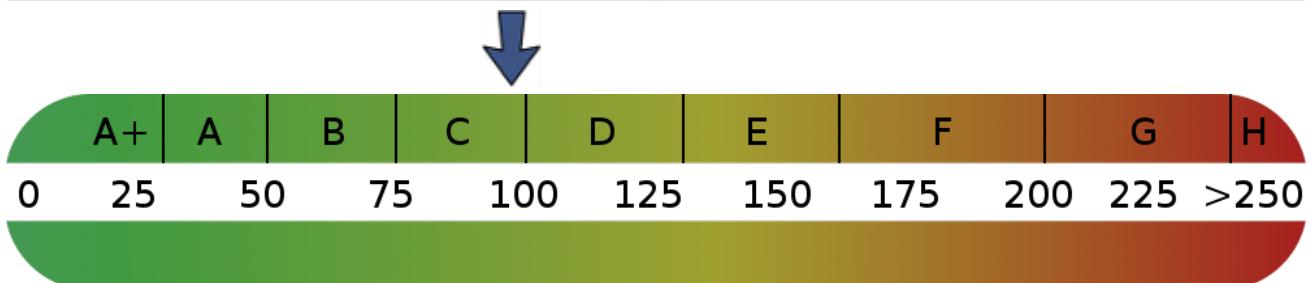
B76 sind größere Städte wie Flensburg, Husum oder Kiel bequem erreichbar. Eine Busverbindung stellt den Anschluss zum Bahnhof in Jübek her, von dem aus regelmäßige Zugverbindungen Richtung Hamburg, Kiel, Husum und Flensburg bestehen. Die Wohnlage eignet sich ideal für Menschen, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten. Das aktive Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote und eine engagierte Dorfgemeinschaft tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei und machen Bollingstedt zu einem attraktiven Standort für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 98,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



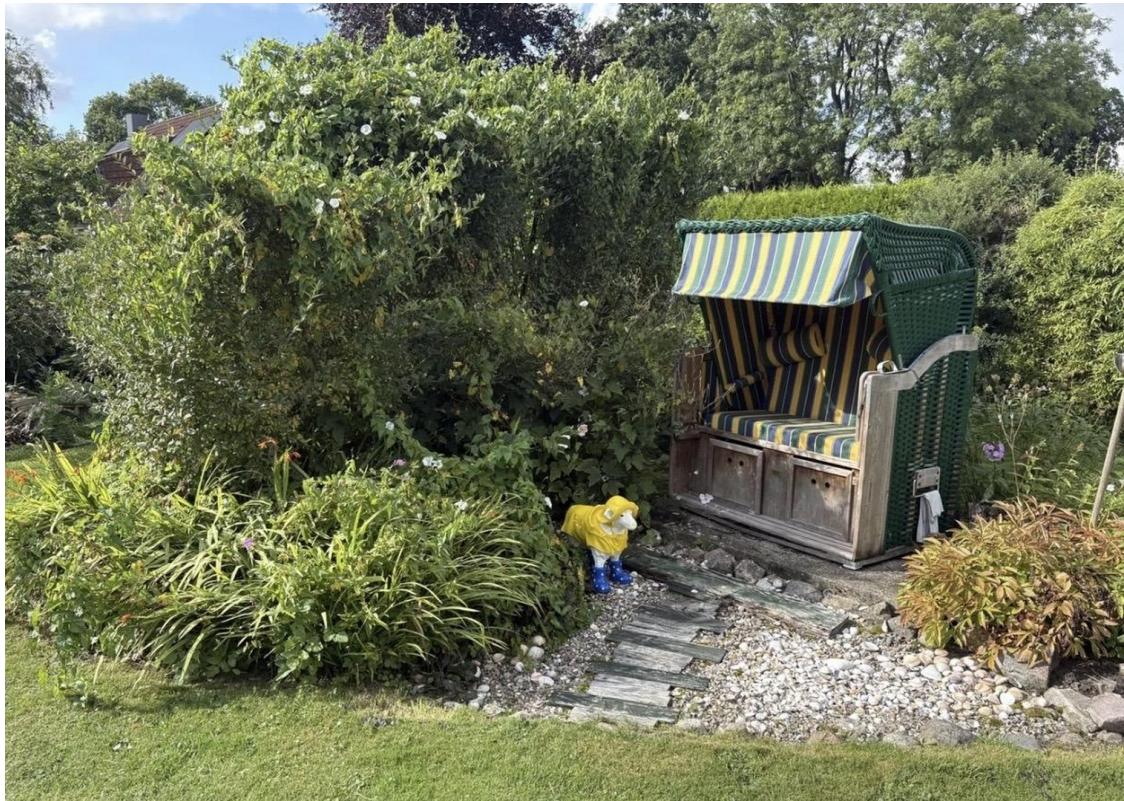
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



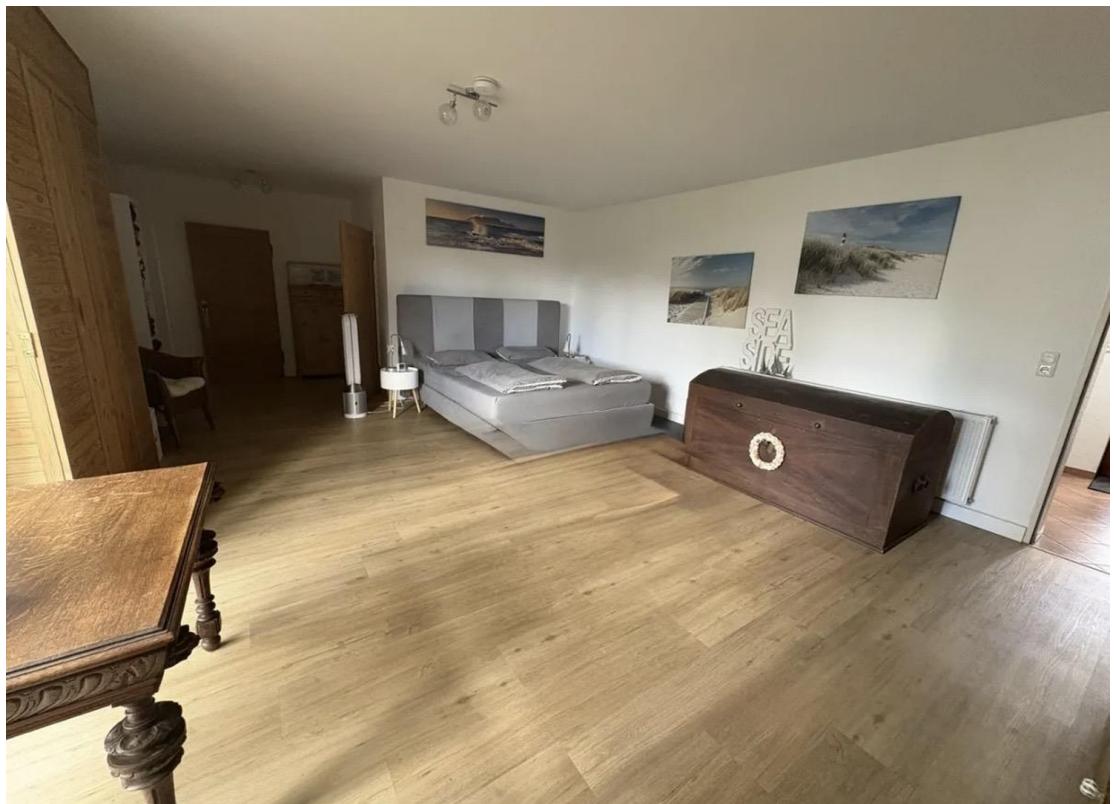
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



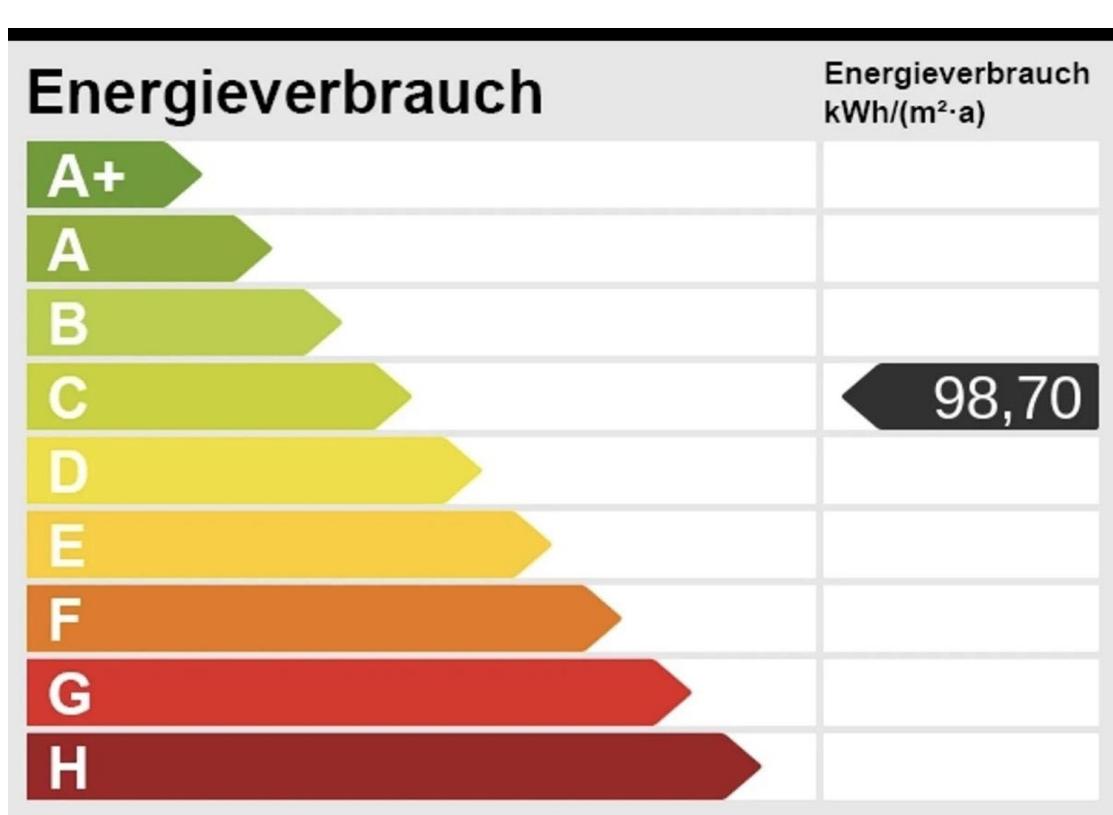
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Exposé - Galerie

Wenn Sie Ihre Immobilie jetzt verkaufen möchten, wäre unser Vorschlag, sie innerhalb der folgenden Preisspanne anzubieten:



# Exposé - Grundrisse

