

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuengörs

**Modernes Land-Idyll, 1,2 ha & Einnahmepotenzial:  
Architekten-(2018) / Bauernhaus (1946) in Einem**



Objekt-Nr. OM-422146

### Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

23818 Neuengörs  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1946	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	12.500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Anwesen verbindet modernen Neubau-Komfort (2018) mit dem Charme eines Altbau. Auf ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 9 Zimmern eröffnen sich alle Möglichkeiten für große Familien, WGs, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder lukrative Vermietung (Baugenehmigung für Ferien-/Monteurszimmer Altbau liegt vor). Effizienzklasse B-C, Elco-Gastherme (2016) und zwei Specksteinöfen sorgen für niedrige Heizkosten. Glasfaser, Netzwerkverkabelung in fast jedem Raum und Starkstrom-Vorbereitung für E-Mobilität an Carport und Schuppen.

Hochwertige Ausstattung im Neubau.

Outdoor-Paradies: Große Terrasse am Haus, 2.500 m<sup>2</sup> liebevoll angelegter Garten mit Obstbäumen, hochwertigem Glas-Gewächshaus und einem erschlossenen Gartenhaus (Sauna-Anschluss bereit).

Extra-Fläche: Zusätzlich 10.000 m<sup>2</sup> Hauskoppel direkt am Grundstück – zB. für Tierhaltung, Selbstversorger, Hobby, Geschäftsideen oder als Investment. Ca. 150m<sup>2</sup> überdachte Nutzfläche.

Das Haus teilt sich überwiegend in einen Neubau (Fertigstellung 2018) in sehr massiver Holzständerbauweise (Fassade sibirische Lärche, unten rote Klinker) und einen vollständig gemauerten Altbau (konventionelle Bauweise, roter Klinker) von ca. 1946-1955 auf. Neue Entwässerung von 2018, tiefes Fundament komplett außen mit neuer Drainage, auch im älteren Bau freigelegt/saniert worden.

Durch die überschaubare Nutzung seit der Fertigstellung 2018 sehr gut erhalten. Der Altbau lässt noch Gestaltungsspielraum zu, um ihn nach eigenen Wünschen weiter herzurichten.

- Fassade pflegeleichte sibirische Lärche, Meranti Fenster, Große Terrasse. Sehr massive Wände, es ist sehr viel Material verwendet worden.
- Schöne Küche (Nolte) mit modernen Geräten wie Induktionsherd, 3cm starker Travertinboden
- EG und Flur OG hochwertiges Eichenparkett von Boen, weiße Raufasertapeten, überwiegend Fußbodenheizung, Eichenholztreppen, Dachboden
- Doppelcarport mit Starkstrom für E-Auto
- Sehr umfangreiche Elektrik mit Glasfaser, Netzwerkbuchsen und SAT Anschlüsse in fast jedem Raum, Vorbereitung Klima Split Wärmepumpe usw.
- Dauerbrandspecksteinofen mit Außenluftzufuhr

Älterer Teil (Baugenehmigung Monteurszimmer/Ferienvermietung vorhanden)

- Dachgeschoss 2013 überarbeitet/Neu, Gestaltungsspielraum beim optischen Zustand des Ursprungsteils (Bodenbeläge, Malerarbeiten)
- Mahagoni Isolierfenster
- Roter Klinker aus 1946
- Glasfaser, Elektrik komplett an das neue System mit FI Sicherung - Überspannungsschutz usw. angeschlossen.
- 2 Bäder, Dusche, Badewanne

• Option Einnahmequelle: Bereich Umnutzung Ferienwohnung/Monteurszimmer: Genehmigung vom Bauamt liegt vor

Gartenhaus

- Stabile Ausführung und Metalldach
- Vollwertiger Sicherungskasten für zB. Einbau von Sauna/Whirlpool usw.

- Netzwerkkabel verlegt

- Terrasse

Gewächshaus

- Hochwertiger Alurahmen

- Sicherheitsglas, sturmfest verankert

Schuppen

- Sicherungskasten mit Starkstrom

- Kleine Solaranlage in Betrieb, unkompliziert erweiterbar

- Garage abgeteilt

Carport

- Sicherungskasten mit Starkstrom für Elektroauto

- Vorbereitung: alle Kabel für Wallbox Schnellladen sind vorhanden

- Vorbereitung für Klimasplitgerät

Grundstück

- Ca. 2.500 m<sup>2</sup> eingezäunt, pflegeleicht angelegt als Garten mit vielen Obstbäumen und Ziersträuchern (Äpfel, Kirsche, Birne, Pflaume, Pfirsich, Beeren, Walnuss, vielen Himbeeren, Brombeeren, ...)

- Blickdicht eingewachsen, schöner Knick aus heimischen Gehölzen – Dorfrandlage, zwei Zufahrten

- 10.000m<sup>2</sup> Hauskoppel „Katenhoff“, viel Gestaltungsspielraum (Tierhaltung, Ackerbau, Camping usw. denkbar), Grünland (aktuell Fußballplatz, Holzlager, Unterstand für Gartengeräte, Sitzecke)

- Sehr gute Entwässerung mit Neuaufschüttung und neuer Drainage

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Ein Exposé als PDF sende ich Ihnen gerne zu, Fragen/Terminabsprachen telefonisch oder per WhatsApp: 01707735324

Verkauf bitte ausschließlich von privat.

## Lage

Der Ort Stubben gehört zur Gemeinde Neuengörs (Kreis Bad Segeberg, Metropolregion Hamburg) und liegt idyllisch umrandet von Wäldern und Feldern. Mit ihren ca. 800 Einwohnern befindet sich die Gemeinde ca. 8km südöstlich von Bad Segeberg und bietet mit ihrer ruhigen und naturnahen Lage ausreichend Erholungsmöglichkeiten. In Neuengörs gibt es eine sehr gute Grundschule mit Ganztagsbetreuungsoption und zwei Kindergärten. Durch die Nähe zu Bad Segeberg sind Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten schnell erreichbar. Zudem sind alle Schularten in Bad Segeberg vertreten.

Anschluss an das Verkehrsnetz des HVV sowie der Bahn ist in Altengörs und Reinfeld gegeben.

Vereine und Verbände sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

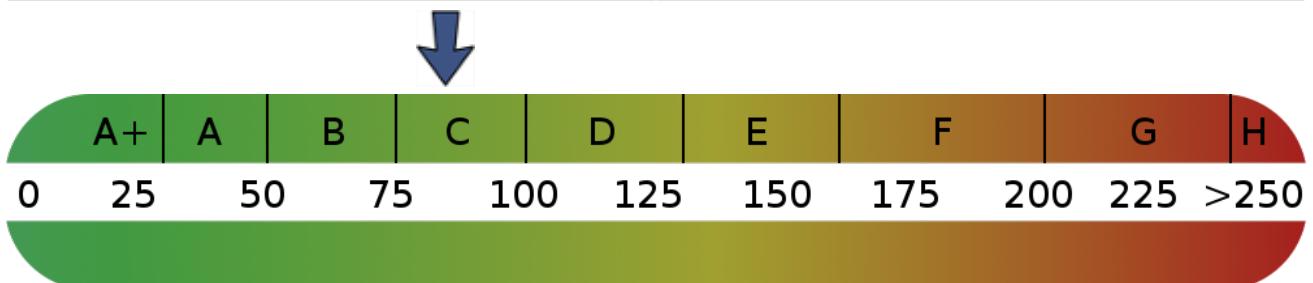
Infrastruktur Richtung Hamburg und Lübeck: Sehr gute Autobahnanbindung, das Grundstück befindet sich im Dreieck zwischen A1, A20 und A21. Der Rand von Hamburg ist in einer guten halben Autostunde erreicht, ebenso die Ostsee in Scharbeutz, in Lübeck ist man schneller. Von Bahnhof Reinfeld aus hat man die Möglichkeit 2x die Stunde Richtung Lübeck oder Hamburg (ca. 30 Minuten bis zum Hauptbahnhof) zu pendeln. Im Dorf gibt es ein paar Höfe mit Pferdehaltung. Nette Nachbarschaft und Dorfgemeinschaft.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Luftbild Garten/Hauskoppel

# Exposé - Galerie



Luftbild Katenhoff 2 Zufahrten



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Kind 1

# Exposé - Galerie



Altbau



DG Ausbau von 2013, Bad DG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Wintergarten Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Altbau/Carport/Straße



Garten im Sommer

# Exposé - Galerie



Garten Obstbäume



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gewächshaus



Spielturm

# Exposé - Galerie

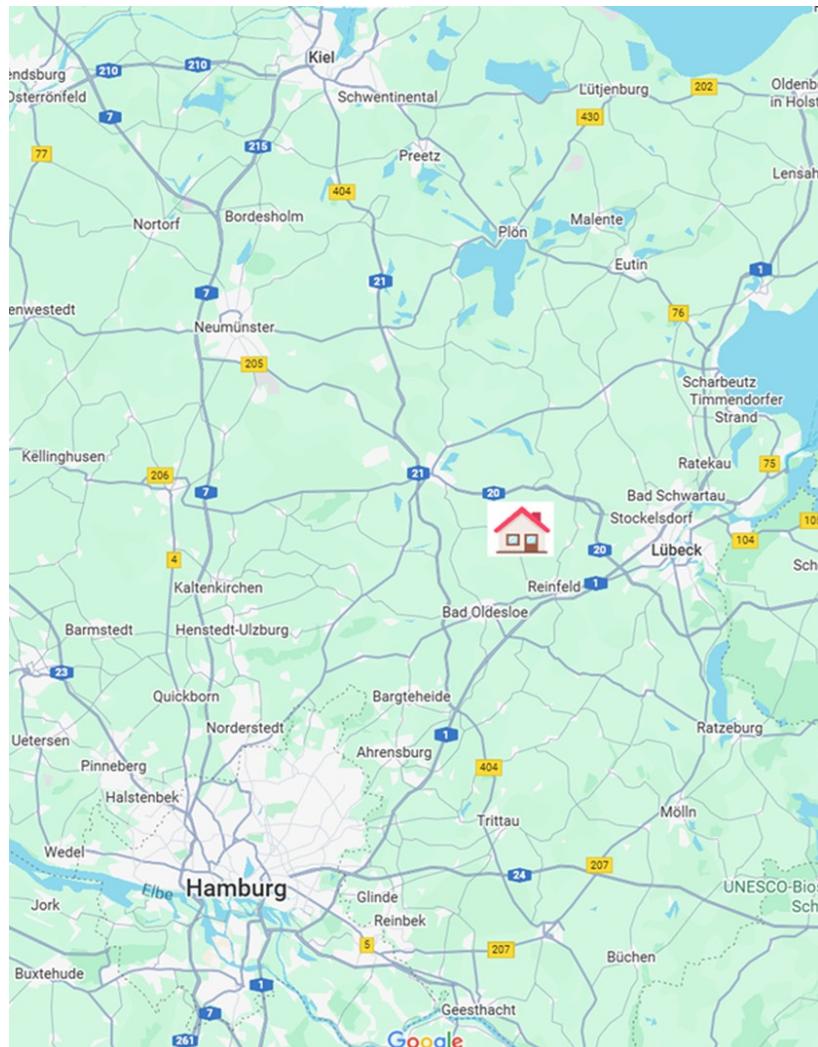


Sitzplatz Süden Katenhoff

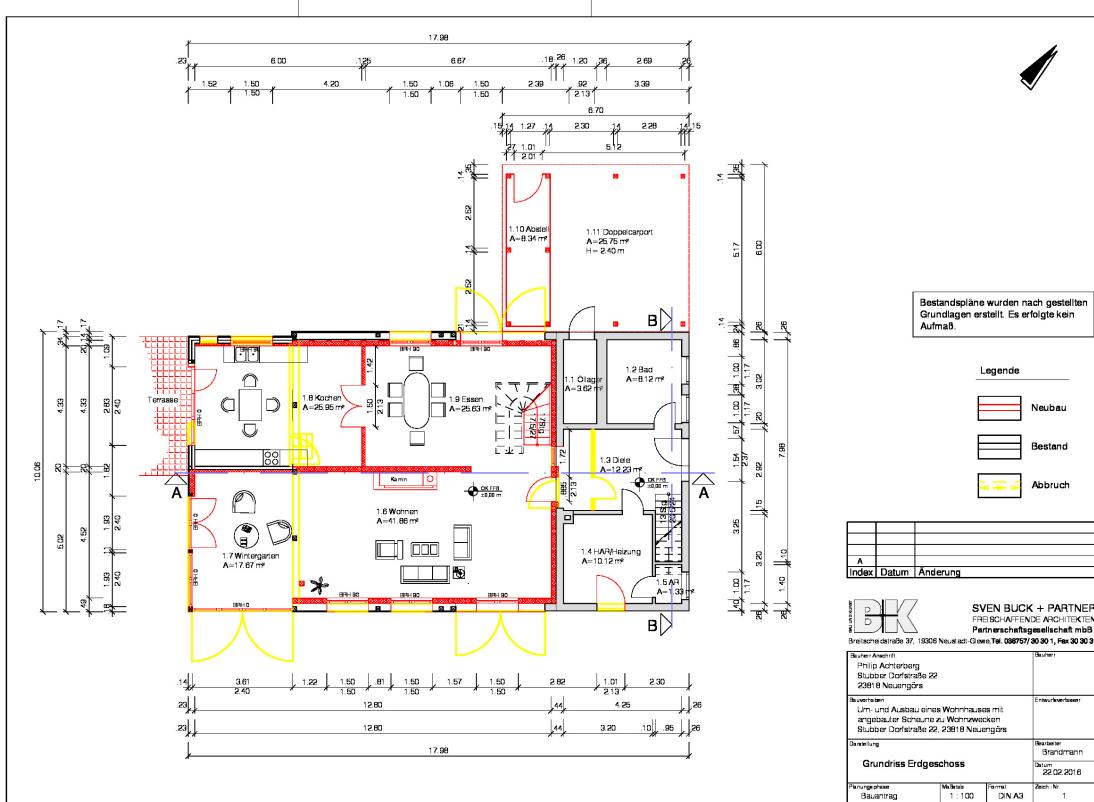


Katenhoff Feld/Koppel

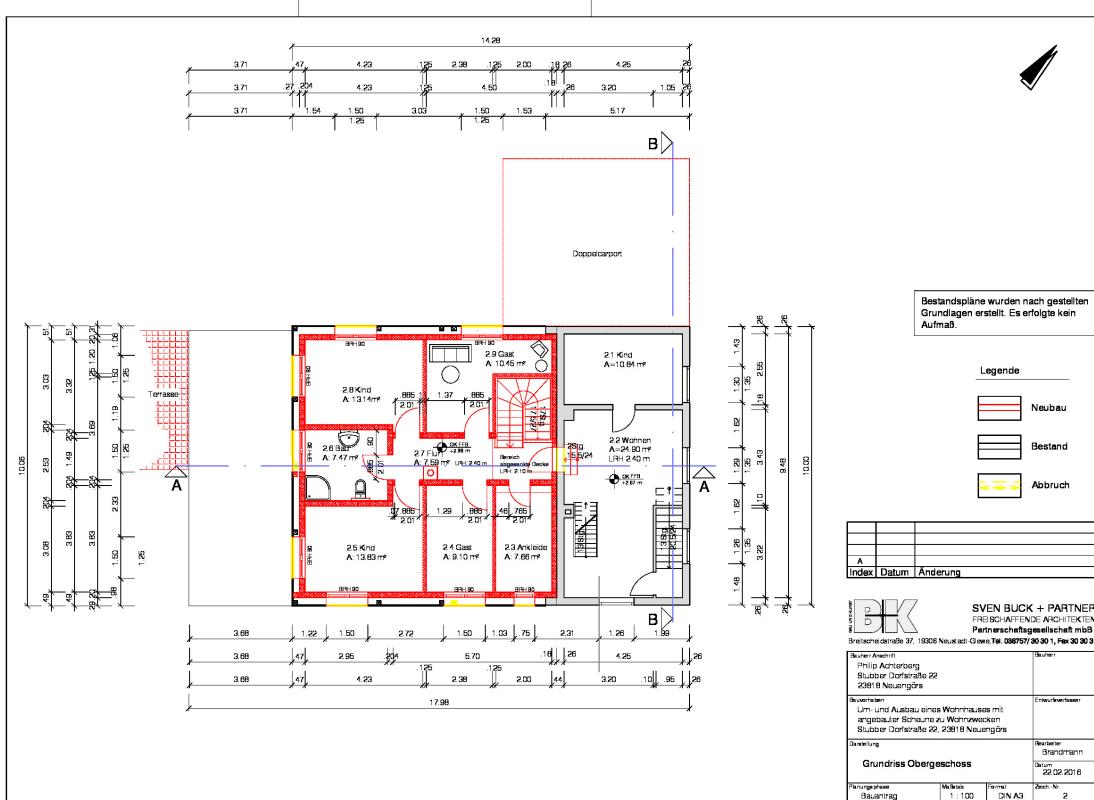
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

