

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schwentinental

### Provisionsfreie Doppelhaushälfte in begehrter Lage nahe der Schwentine



Objekt-Nr. OM-424840

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Frederic von Kulaschewitz

24223 Schwentinental  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	436,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ACHTUNG!!! Aktuell befindet sich die Doppelhaushälfte in den letzten Zügen der Sanierung. Bilder zur Doppelhaushälfte werden zeitnah hochgeladen!

Diese in 2025 und 2026 vollständig sanierte 5-Zimmer Doppelhaushälfte mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im schönen Schwentinental in sehr gefragter Lage. Das Objekt wurde mit sehr viel Liebe zum Detail aufwendig saniert und lässt keine Wünsche übrig. Die neuen Eigentümer müssen nur noch einziehen und sich wohlfühlen. Aufgeteilt ist die Doppelhaushälfte in einen geräumigen Keller, der sehr viel Staufläche bietet, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, welche zu Wohnzwecken dienen und das Dachgeschoss, welches bereits zum Ausbau vorbereitet wurde. Hier bietet sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit sich selbst zu entfalten. Der neu angelegte Garten lädt derweil zum genüsslichen Verweilen mit Freunden und Familie ein, wobei zwei Terrassen mit ausgestatteten Markisen auch im Sommer Schatten bieten. Eine gemauerte Grillecke ist auf dem ca. 436 m<sup>2</sup> großen Grundstück ebenfalls vorhanden, sowie ein Geräteschuppen und Komposter. Das Grundstück ist eingezäunt, während ein Sichtschutz zum Nachbarn bestehend aus einer Kirschlorbeerhecke die Privatsphäre garantiert. Zum Objekt gehören noch eine massiv gemauerte Garage sowie ein Kfz-Stellplatz, die sich auf dem Grundstück, direkt vor dem Haus befinden.

Das Haus ist aufgeteilt in Flur, Duschbad, offene Küche mit großem Wohn- und Essbereich und einem Schlafzimmer im Erdgeschoss. Erwähnenswert ist hierbei, dass man sowohl von der Küche als auch aus dem großen Wohn- und Essbereich Zugang zum Garten hat.

Über eine Holztreppe, die liebevoll aufgearbeitet und mit neuen Designboden beplankt wurde, gelangt man ins 1. OG, welches sich in Vollbad und 3 Schlafzimmer aufteilt, welche Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Sowohl das Duschbad im EG als auch das Vollbad im 1. OG sind lichtdurchflutet und neu gefliest. Es wurden nur hochwertige Materialien vom Fachhändler verbaut. Das Duschbad verfügt über eine begehbare Dusche, während das Vollbad mit einer neuen Badewanne ausgestattet ist, die zum Entspannen einlädt. Die Badezimmer punkten vor allem durch die Kombination aus Funktionalität und Modernem, was an den Unterschränke, die Stauraum bieten und den Handtuchheizkörpern erkennbar ist.

Die neue Einbauküche mit Kochinsel wurde mit modernen Geräten ausgestattet und punktet vor allem mit ihrem Platzangebot und Staufläche, sowie der hochwertigen Verarbeitung. Die maßgefertigte Küche nutzt die Raumgröße optimal aus, sodass dem gemeinsamen Kochen nichts mehr im Wege steht. Die Einbauküche ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, einem modernen Induktionskochfeld, einem Backofen, einer Mikrowelle, einer Dunstabzugshaube, einer Geschirrspülmaschine, einem Wäschetrockner und einer Spüle mit Abtropffläche ausgestattet. Zusätzlich wurden verschiedenste Lichtelemente verbaut und die Ober- und Unterschränke verfügen über eine Softclose-Automatik. Eine elegante Vitrine rundet die hochwertige Qualität ab.

Der im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verlegte hochwertige Vinyl-Boden gibt Gemütlichkeit und lässt Ihnen durch die Farbgebung freie Hand zur Entfaltung.

Die Schlafzimmer des Hauses bestechen durch ihre Größe, sowie die eingebauten farblich schaltbaren Einbaustrahler, welche eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Durch die großzügige Fensterfront im Wohn- und Essbereich sowie das große Schiebeelement in der Küche gelangt sehr viel Tageslicht in das Haus. Der Schnitt des Wohn- und Essbereiches und die Anordnung der Steckdosen bieten hier sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten zur Selbstverwirklichung.

Das Haus eignet sich perfekt für Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

## Ausstattung

- + Eine Maklerprovision für den Käufer fällt nicht an! (Kauf von Privat!)
- + Erstbezug nach Komplettisanierung

#### Raumaufteilung:

- + Flur, Schlafzimmer ausgestattet mit Einbauschränk, Wohn-/Esszimmer, offene Küche und Duschbad (EG)
- + Flur mit Zugang zu den 3 Schlafzimmern (ein Schlafzimmer ausgestattet mit Einbauschränk), Vollbad (1. OG)
- + Dachboden als Lagerraum bzw. Abstellfläche, vorbereitet für Ausbau
- + Keller bestehend aus 5 Zimmern und Einbauschränk unter der Treppe

#### Allgemeine Ausstattung:

- + Komplette Sanierung in 2025 und 2026 (Böden, Wände, Decken usw.)
- + neue Einbauküche mit Kochinsel und großer Vitrine, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Spüle mit Abtropffläche, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Wäschetrockner und hochwertige Arbeitsplatte und Fronten mit Softclose-Funktion bei den Ober- und Unterschränken
- + Duschbad komplett saniert mit neuen Fliesen, begehbare Dusche, Waschbecken mit Unterschränk, Badspiegel, Handtuchheizkörper usw.
- + Vollbad komplett saniert mit neuen Fliesen, Badewanne, Waschbecken mit Unterschränk, Badspiegel, Handtuchheizkörper usw.
- + neue weiße Innentüren mit abgerundeten Kanten und hochwertiger Röhrenspanneinlage inkl. Türzargen
- + Holztreppe vom EG zum 1. OG neu überarbeitet und mit Designboden in Holzoptik beplankt
- + neuer Einbauschränk unter der Treppe
- + neue Klingelanlage
- + neue Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und extra Einbruchschutz, neues Velux-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung
- + neue Hauseingangstür aus Kunststoff mit neuem Sicherheitsschloss und Türspion mit Kamera
- + neue Abwasserleitungen
- + neue Wasserleitungen
- + Komplette neue Elektrik mit neuen Steckdosen  
(3-adrig mit 3 x 2,5 mm<sup>2</sup>)
- + neue Sicherungskästen nach aktuellen Vorgaben mit FI-Schutzschalter etc.
- + neuer Tiefenerder als Schutz gegen Überspannung nach Blitzeinschlag
- + 2 neue Drehstromzähler (ein Drehstromzähler für das Haus und ein weiterer Drehstromzähler, dass man vergünstigen Wärmepumpenstrom vom Energieversorger beziehen kann)
- + Netzwerksteckdosen in allen Aufenthaltsräumen wie Schlafzimmern und Wohnzimmer vorhanden
- + neue PV-Anlage (ca. 12 kWp) vom deutschen Hersteller Fenecon mit 8,8 kW Speicher und 11 Kw Wallbox (Dienstwagen abrechnungsfähige Wallbox), Süd-West Ausrichtung, Module mit extra Sturmsicherung montiert für hohe Sturmstärken
- + neue effiziente Gas-Brennwerttherme aus 2022 mit stationärer Entkalkungspatrone und Nachfüllautomatik
- + alle Heizungsrohre sind neu

- + neue Heizkörper im gesamten Keller, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- + neue Handtuchheizkörper in den Bädern
- + moderne 200 Liter Brauchwasserpumpe verbaut in 2025 für die Warmwasseraufbereitung, Warmwasser läuft also über Strom, gekoppelt mit PV-Anlage
- + neue Enthärtungsanlage verbaut sowie Rückspülfilter und Feinfilter
- + neue Fassadendämmung (140mm) mit Putz auf der Vorder- und Rückseite des Hauses
- + Keller abgedichtet und mit Perimeterdämmung (120mm) gedämmt
- + neue Dacheindeckung in anthrazit
- + Aufsparrendämmung 100 mm und Zwischensparrendämmung 180 mm
- + Dämmung der obersten Geschossdecke im 1. OG
- + Gauben gedämmt und neue Schweißbahnen
- + überall neue Bleche, neue Dachrinnen und Fallrohre
- + neue Fensterbänke innen und außen
- + Glasfaser
- + neue Außenbeleuchtung und neue Außensteckdosen
- + neuer Außenwasserhahn
- + neuer Müllplatz
- + neue Außenanlage mit Grillecke, Geräteschuppen und Komposter
- + Garten eingezäunt mit lebender Hecke als Sichtschutz
- + neues Gartentor
- + Friesenwall mit Wildrosen
- + massiv gemauerte Garage mit neuer Abdichtung und Elektrik sowie elektrischem Rolltor und Stellplatz direkt vor dem Haus
- + zwei Terrassen mit Markisen
- + überdachter Eingangsbereich

Die Ausstattung des Objekts ist sehr hochwertig und wurde zeitlos gestaltet.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Ich hoffe, dass ich mit meinem Inserat Ihr Interesse wecken konnte und stehe Ihnen gerne für die Abstimmung eines Besichtigungstermins zur Verfügung!

Eine Maklerprovision für den Käufer fällt nicht an! (Kauf von Privat!)

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich eingepflegt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

## **Lage**

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Ralsdorf wenige Gehminuten vom

Wildpark Schwentinental entfernt. Schwentinental liegt östlich von Kiel an der Schwentine und ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Plön mit ca. 14.000 Einwohnern. Im Osten liegt die Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz mit der benachbarten Stadt Preetz. Die Umgebung von Schwentinental ist geprägt durch die wunderschöne und vielseitige Landschaft der Probstei. Die Schwentine und der Rosenfelder See bieten sich im Sommer für Bootsfahrten und im Winter für malerische Spaziergänge an. Die wundervolle Landschaft der Probstei weist mit ihrer üppigen Flora und Fauna zu überzeugen. Die ausgewiesenen Naturschutzgebiete am Altarm der Schwentine garantieren hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitoptionen. Die Wander- und Radwege rund um die Schwentine ermöglichen spontane Erholungszeiten in der Natur. Angesiedelt sind in Schwentinental rund 1.000 Gewerbebetriebe, 6 Kinderbetreuungseinrichtungen, 2 Grundschulen, eine Gesamtschule und der Bahnhof in Raisdorf. Die Bundesstraßen 76 und 202 binden die Stadt nach Lübeck, Oldenburg in Holstein und Kiel an. Bis zur Kieler City benötigen Sie mit dem PKW ca. 20 Minuten. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Ortsmitte oder im benachbarten "Ostseepark Raisdorf". Ein Freibad sowie ein breites Sport- und Freizeitangebot runden das positive Erscheinungsbild der Urbanisierung ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

