

Exposé

Einfamilienhaus in Lensahn

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück – 20 Minuten zur Ostsee



Objekt-Nr. OM-427791

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Helena Scherer

23738 Lensahn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.064,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	34,50 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück – 20 Minuten zur Ostsee

Hier erwartet Sie mehr als nur ein Haus – hier wartet ein Lebensprojekt mit echtem Potenzial auf Menschen mit Vision. Dieses freistehende Einfamilienhaus in der beschaulichen Gemeinde Lensahn bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.064 m² die perfekte Kombination aus etabliertem Wohnkomfort und gestalterischer Freiheit.

Das Besondere: Raum zum Leben und Entfalten

Mit seinen ca. 1.064 m² Grundstücksfläche – eine echte Seltenheit in dieser Gegend – bietet Ihnen dieses Anwesen Platz für alle Lebenswünsche: großzügige Gartenbereiche mit Gestaltungspotenzial, Nutzgartenflächen für Selbstversorger, Raum für Pool, Spielbereiche oder Hobbyprojekte sowie naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre.

Modernisiert mit Bedacht – bereit für Ihre Handschrift

Die Eigentümer haben in den letzten Jahren systematisch und durchdacht investiert:

- ✓ 2024/2025: Kompletterneuerung aller Fenster durch 3-fach verglaste Fenster
- ✓ 2022-2023: Umfassende Elektrikerneuerung mit neuen Sicherungskästen
- ✓ 2023: Einbau Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- ✓ 2022: Installation Wasserentkalkungsanlage für die gesamte Immobilie
- ✓ 2022: Aufbau Wintergarten mit hochwertigem Sonnenschutz-Überkopfverglasung
- ✓ 2022: Errichtung überdachte Terrasse in Südwestlage
- ✓ 2022: Verlegung Korkparkett im Obergeschoss
- ✓ 2021/2022: Anlage Gartenteich mit Sitzbereich
- ✓ 2025: Anschluss an öffentliche Oberflächenwasserkanalisation
- ✓ PV-Anlage auf der Garage Leistung ist 4,6 kWh ohne Speicher

Raumaufteilung – 125 m² Wohnfläche

Erdgeschoss: Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Wintergarten • Zentrale Küche mit neuer Elektroausstattung (12/2025) • Schlafzimmer/flexibles Zimmer • Badezimmer mit großer Badewanne • Wintergarten mit Sonnenschutz

Dachgeschoss: 2 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer o.ä.) • Badezimmer/Gäste-WC •

Korkparkettboden (2022)

Keller (teilunterkellert): Mehrere Nutzräume • Durchbruch zum hinteren Kellerbereich

(2022) • Heizungsraum • Hauswirtschaftsraum • Gas-Brennwertkessel (Bj. 2009)

Außenbereich – das Highlight: Doppelgarage mit elektrischem Tor • Überdachte Terrasse in Südwestlage • Gartenteich mit Sitzbereich • Nutzgartenflächen • Ca. 1.064 m² weitläufiger Gartenbereich.

Ausstattung

Unser Fazit:

Ein solides, gepflegtes Einfamilienhaus mit außergewöhnlich großem Grundstück in ruhiger, naturnaher Lage. Die umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre (Fenster, Elektrik,

Glasfaser, Wintergarten) bieten eine hervorragende Basis – Sie können direkt einziehen und haben dennoch Raum für eigene Ideen.

Das große Grundstück mit ca. 1.064 m² ist in dieser Region eine absolute Seltenheit und bietet Ihnen Gestaltungsfreiheit und Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Ideal für:

- ✓ Familien, die Platz zum Leben und ein echtes Grundstück suchen
- ✓ Gartenliebhaber und Hobby-Gärtner
- ✓ Naturverbundene Menschen, die Ruhe und Privatsphäre schätzen
- ✓ Ostsee-Fans, die Strand und Meer in Reichweite wünschen
- ✓ Selbstversorger, die Nutzgarten und Obstbäume schätzen

Hinweis zu den Abbildungen:

Die dargestellten Innenaufnahmen zeigen beispielhaft, wie die Räumlichkeiten nach einer individuellen Gestaltung aussehen können. Das Haus wird bewohnt übergeben.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin das tatsächliche Potenzial der Immobilie und besprechen Ihre Renovierungsideen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kontakt & Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor und beantworten alle Ihre Fragen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Kontaktdaten:

Beratung: Helena Scherer

Lage

Lage und Infrastruktur

Lensahn bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen in einer gewachsenen Gemeinde – und dennoch ausgezeichnete Anbindung:

- Ca. 20 Autominuten zur Ostsee – Neustadt, Grömitz und der Lübecker Bucht
- Zwischen Oldenburg in Holstein und Neustadt in Holstein gelegen
- Gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Penny, Lidl, Rewe, ALDI 1-2 km)
- Schulen und Kindergärten in der Nähe
- Perfekt für Pendler, Familien und Ostseeliebhaber

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 28.03.2031 Registriernummer: SH-2021-003596522 1

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Königsberger Str. 10, 23738 Lansahn
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ¹	1955; 1989 bis 1997 umfangreich energetisch modernisiert
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,4}	2004 (Erdgas-Brennwert)
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _N)	140,2 m² □ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	
Erneuerbare Energien	Art: Holz, Stöckholz Verwendung: Kachelofen
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

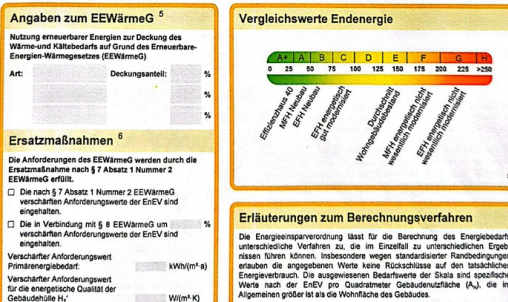
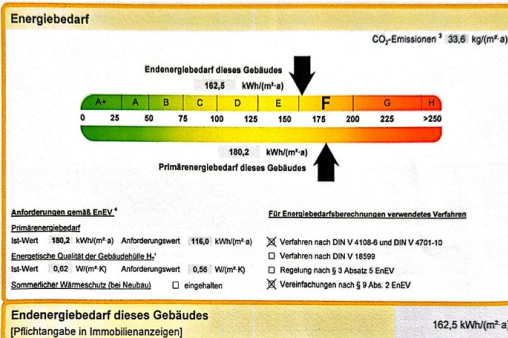
Aussteller:
Dipl.-Geol. Jan Wulf
Energie-, Schimmel- & Solarberatung
Markt 28
23738 Oldenburg in Holstein

Gebäudeenergie-Beratung
Jan WULF
Diplom-Geologe
Mobil: 0162-3703868
www.energieberatung-oh.de
28.03.2021
Unterschrift des Ausstellers

¹ Nach dem neuesten Stand der Technik ermittelte energetische Anforderungen an EnEV ² Bei nicht rechtlicher Zulassung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SH-2021-003596522 2



Exposé - Grundrisse

