

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)

Außerbereich – 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



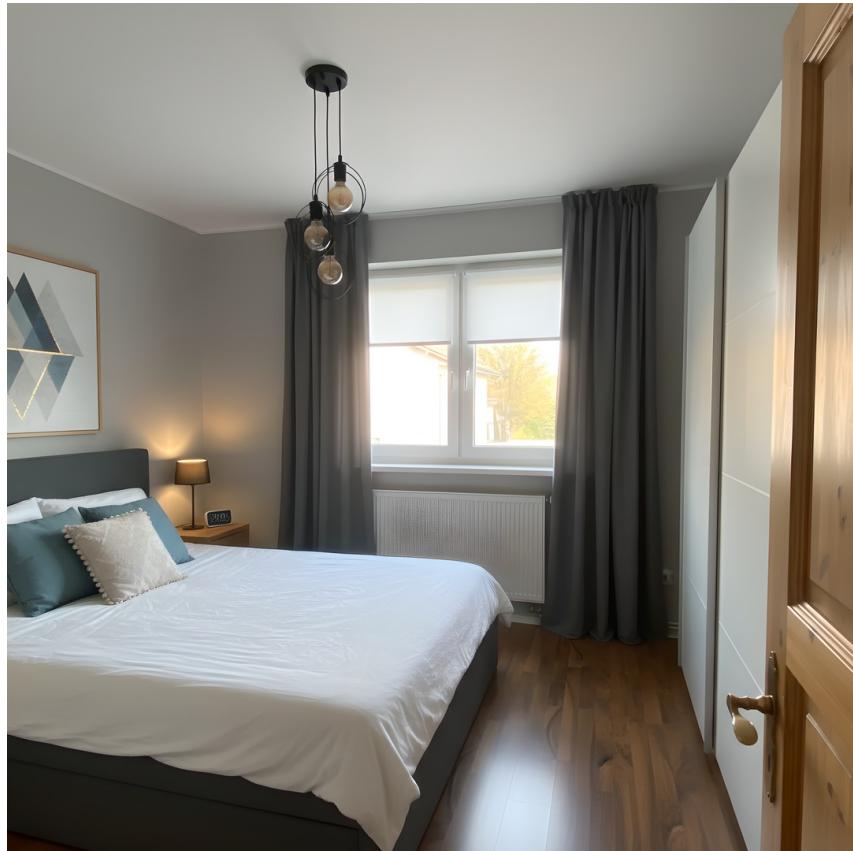
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

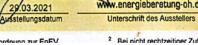


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:	28.03.2031	Registriernummer ²	SH-2021-003596522																																																				
1																																																							
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Gebäudetyp</td> <td colspan="3">freistehendes Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Königsberger Str. 10, 23738 Lenzahn</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude³</td> <td colspan="3">1955 ; 1989 bis 1997 umfangreich energetisch modernisiert</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmezeuger^{3,4}</td> <td colspan="3">2004 (Erdgas-Brennwert)</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td colspan="3">1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeflächefläche (A_g)</td> <td>140,2 m²</td> <td><input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser⁵</td> <td colspan="3">Erdgas E</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien</td> <td>Art: Holz, Strohholz</td> <td>Vernwendung: Kachelofen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung / Kühlung</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</td> <td><input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schachtlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td><input type="checkbox"/> Neubau</td> <td><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)</td> <td><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf</td> </tr> </table>				Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			Adresse	Königsberger Str. 10, 23738 Lenzahn			Gebäudeteil				Baujahr Gebäude ³	1955 ; 1989 bis 1997 umfangreich energetisch modernisiert			Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	2004 (Erdgas-Brennwert)			Anzahl Wohnungen	1			Gebäudeflächefläche (A_g)	140,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas E			Erneuerbare Energien	Art: Holz, Strohholz	Vernwendung: Kachelofen		Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf			
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus																																																						
Adresse	Königsberger Str. 10, 23738 Lenzahn																																																						
Gebäudeteil																																																							
Baujahr Gebäude ³	1955 ; 1989 bis 1997 umfangreich energetisch modernisiert																																																						
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	2004 (Erdgas-Brennwert)																																																						
Anzahl Wohnungen	1																																																						
Gebäudeflächefläche (A_g)	140,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt																																																					
Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas E																																																						
Erneuerbare Energien	Art: Holz, Strohholz	Vernwendung: Kachelofen																																																					
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung																																																				
<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																																						
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)																																																				
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf																																																							
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Nutzungsbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswerte dient die energetische Gebäuderichtlinie des EU-Rechts, die in der Form von den allgemeinen Wohnraumangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datennebenung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>																																																							
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>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.</p>																																																							
Gebäudeenergie-Beratung  Dipl.-Geol. Jan Wulf Energie-, Schimmel- & Solarberatung Markt 28 23758 Oldenburg in Holstein  Dipl.-Geol. vanWULF Energie-, Schimmel- & Solarberatung Markt 28 23758 Oldenburg in Holstein <p>29.03.2021 Aufstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers</p>																																																							

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer ²	SH-2021-003596522																																																												
2																																																														
Energiebedarf <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: right;">$\text{CO}_2\text{-Emissionen}^3$ 33,6 kg/(m²·a)</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Endenergiebedarf dieses Gebäudes 162,5 kWh/(m²·a)</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 180,2 kWh/(m²·a)</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td style="width: 20px;">A+</td> <td style="width: 20px;">A</td> <td style="width: 20px;">B</td> <td style="width: 20px;">C</td> <td style="width: 20px;">D</td> <td style="width: 20px;">E</td> <td style="width: 20px;">F</td> <td style="width: 20px;">G</td> <td style="width: 20px;">H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225 >250</td> </tr> </table>			$\text{CO}_2\text{-Emissionen}^3$ 33,6 kg/(m ² ·a)										Endenergiebedarf dieses Gebäudes 162,5 kWh/(m ² ·a)										Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 180,2 kWh/(m ² ·a)											A+	A	B	C	D	E	F	G	H	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225 >250										
$\text{CO}_2\text{-Emissionen}^3$ 33,6 kg/(m ² ·a)																																																														
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 162,5 kWh/(m ² ·a)																																																														
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 180,2 kWh/(m ² ·a)																																																														
	A+	A	B	C	D	E	F	G	H																																																					
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225 >250																																																					
Anforderungen gemäß EnEV⁴ Primärenergiebedarf Ist-Wert: 180,2 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert: 116,0 kWh/(m ² ·a) <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 Energetische Qualität des Gebäudes H₁' Ist-Wert: 0,62 W/(m ² ·K) Anforderungswert: 0,56 W/(m ² ·K) <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 16599 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten <input checked="" type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinbarungen nach § 9 Abs. 2 EnEV																																																														
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 162,5 kWh/(m ² ·a)																																																														
Angaben zum EEWärmeG⁵ Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Klimaschutzbedarfs der erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) Art: <input type="checkbox"/> Deckungsanteil: % <input type="checkbox"/> % <input type="checkbox"/> %																																																														
Ersatzmaßnahmen⁶ Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt. <input type="checkbox"/> Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG vorgeschriebenen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. <input type="checkbox"/> Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um <input type="checkbox"/> % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. Vorsichtiger Anforderungswert Primärenergiebedarf: <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a) Vorsichtiger Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenheit H ₁ : <input type="checkbox"/> W/(m ² ·K)																																																														
Vergleichswerte Endenergie <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Effektivwert: 40 Energieeffizienzklasse: A+</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Effektivwert: 40 Energieeffizienzklasse: A+</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">ERFA-Auszeichnung: Auf dem Markt erhältlich</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Durchschnittswert: 175 Energieeffizienzklasse: F</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Wohnbaubewilligung: Mindestens 100 Energieeffizienzklasse: G</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">ERFA-Auszeichnung: Auf dem Markt erhältlich</td> </tr> </table>			Effektivwert: 40 Energieeffizienzklasse: A+										Effektivwert: 40 Energieeffizienzklasse: A+										ERFA-Auszeichnung: Auf dem Markt erhältlich										Durchschnittswert: 175 Energieeffizienzklasse: F										Wohnbaubewilligung: Mindestens 100 Energieeffizienzklasse: G										ERFA-Auszeichnung: Auf dem Markt erhältlich									
Effektivwert: 40 Energieeffizienzklasse: A+																																																														
Effektivwert: 40 Energieeffizienzklasse: A+																																																														
ERFA-Auszeichnung: Auf dem Markt erhältlich																																																														
Durchschnittswert: 175 Energieeffizienzklasse: F																																																														
Wohnbaubewilligung: Mindestens 100 Energieeffizienzklasse: G																																																														
ERFA-Auszeichnung: Auf dem Markt erhältlich																																																														
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Energieausweis unterschiedliche Ergebnisse liefern können. Insbesondere bei unterschiedlichen Rechenverfahren ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV per Stand der Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.																																																														

Exposé - Grundrisse

