

Exposé

Einfamilienhaus in Ottendorf

Ruhig in der Natur - und doch zentral gelegen



Objekt-Nr. OM-441037

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

24107 Ottendorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.529,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	186,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	35,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein hoher Freizeitwert, die ländliche Prägung und die zentrale Lage machen Ottendorf mit seinen rd. 940 Einwohnern unverwechselbar und für Jung und Alt zur begehrten Lage. In der neu entstandenen, dem Objekt benachbarten Siedlung leben viele junge Familien mit Kindern.

Das weitläufige Grundstück liegt traumhaft am Dorfrand - zu zwei Seiten nur von Wiesen und Feldern gesäumt. Vom großen Garten aus bietet sich ein traumhafter Blick in die Natur. Verlässt man das Grundstück, ist man sofort im Grünen und zu Fuß oder mit dem Rad schnell am Nord-Ostsee-Kanal, wo man große Pötte und kleine Boote vorbeischippern sehen kann. Nicht weit entfernt laden Wälder, Seen und Ostseestrände zu ausgedehnten Spaziergängen und im Sommer zum Baden ein. Und doch ist man „mittendrin“: In wenigen Minuten in Kronshagen mit seiner umfangreichen Infrastruktur, in 15 Minuten in der Landeshauptstadt Kiel und in ca. 10 Minuten am Autobahnzubringer Melsdorf (A210/A215).

Das solide Einfamilienhaus wurde 1972 voll unterkellert erbaut und 2005 durch einen lichtdurchfluteten 65 m² Anbau erweitert, dessen Deckenhöhe deutlich über die Erdgeschossenebene des Bestandshauses hinausreicht. Bodentiefe Fenster und direkte Zugänge zu den Terrassen und dem Garten verbinden auf wunderbare Weise das Drinnen und Draußen. Die offenen Übergänge zwischen den zwei zum Garten hin liegenden Wohnräumen und dem Anbau sorgen für ein ganz besonderes Wohnambiente – ideal für gesellige Runden und entspannte Stunden am Kamin oder im Grünen. Im Erdgeschoss erwarten Sie außerdem eine vollausgestattete Wohnküche mit Platz für einen Esstisch, ein fensterbelüftetes Gäste-WC und ein weiterer schöner Raum mit direktem Zugang zum barrierefreien Duschbad.

Eine massive Holzterrasse führt in das voll ausgebaute Obergeschoss. Ein weitläufiger Raum mit vier Fenstern bietet das Potenzial, bei Bedarf die Anzahl der Wohnräume durch eine Teilung mit mobilen Wänden zu erhöhen. Dazu kommen zwei gemütliche Zimmer und ein modernes Tageslicht-Bad mit barrierearmer Dusche. Zusätzlichen Stauraum schafft der begehbare Kleiderschrank.

Geräumig ist auch das Kellergeschoss. Über seinen Flur erreicht man einen Hauswirtschaftsraum mit viel Platz zum Wäschetrocknen, einen großen Vorratskeller und den Heizungskeller mit der Buderus-Ölheizung aus 2005. Ein weiterer großzügiger Raum mit Heizkörper und Fenster lässt jedes Hobbyisten-Herz höher schlagen und das Ausbaupotenzial des Kellergeschosses erkennen. Eine zusätzliche Außentreppe führt Richtung Carport und schafft kurz Wege in den Keller.

Neben dem Haus finden im soliden Doppel-Carport mit Holzlager-möglichkeiten zwei Pkw und Fahrräder Platz. An seiner Rückseite im Gartenbereich, der durch eine massive Tür auch vom Carport erreichbar ist, ist ein geräumiger Außenabstellraum angegliedert. Der schöne, eingewachsene Garten bietet reichlich Raum für eine individuelle kreative Gestaltung, was die Rosenlaube als charmanter Freisitz und der kleine Gartenteich bereits erkennen lassen. Mit nur einem direkten Nachbarn lebt man dank der angrenzenden Felder und Wiesen mitten im Grünen und kann in vollkommener Privatsphäre den Kindern beim Spielen zusehen oder einfach die Ruhe genießen. Die Hauptterrasse liegt blickgeschützt vor dem attraktiven Anbau. Über die Seitenterrasse mit einem kleinen Gewächshaus betritt man den Nutzgarten mit seinem schönen, alten Baumbestand.

Wer sich nach ruhigem, ländlichem Wohnen und trotzdem kurzen Wegen in ein urbanes Umfeld sehnt, findet hier ein Zuhause, das Großzügigkeit, Qualität und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten harmonisch vereint.

Ausstattung

Hereinspaziert!

Praktischer, vorgesetzter Windfang

Sämtliche Böden in EG, OG und Keller gefliest und ohne Schwellen

Das Erdgeschoss (barrierefrei)

Flur mit eingebauter Garderobe, solider Holztreppe zum OG und Kellerabgang

Fensterbelüftetes Gäste-WC (2005)

Hochwertig vollausgestattete Wohnküche mit zwei Fenstern und Platz für Esstisch

Heller Wohnraum, offen zum Anbau mit bis in den Giebel reichender Glasfront; direkter Zugang zur sonnigen Hauptterrasse und zum Garten

Gemütliches Zimmer mit hochwertigen Einbauschränken, offen zum zu zwei Seiten verglasten Anbau mit elegantem, weiß gekacheltem Kaminofen, Inverter-Klimaanlage und Schiebetür zu Seitenterrasse und Garten

Kompletter Anbau mit bodentiefen Fenstern, Fußbodenheizung und elektrischen Außenjalousien

Schönes Zimmer mit angrenzendem barrierefreien Tageslicht-Bad (2005)

Das Dachgeschoss

Großer Wohnraum mit Teilungspotenzial und dänischem Kaminofen

Zwei kleinere, gemütliche Zimmer

Barrierearmes Tageslicht-Duschbad (2005)

Begehrter Kleiderschrank mit platzsparender Schiebetür, ausgebaut

Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden (Klappleiter)

Das Kellergeschoss

Bestandshaus voll unterkellert, Anbau nicht unterkellert

Großer Hauswirtschaftsraum mit viel Platz zum Wäschetrocknen

Hobbyraum mit Fenster und Heizung

Weiträumiger Vorratskeller

Heizungskeller mit Buderus Ölheizung (2005)

Außentreppe

Der Außenbereich

Überdachte Außenterrasse mit Außenmarkise

Seitliche Terrasse mit kleinem Gewächshaus

Blickgeschützter Ziergarten mit Gartenteich

Nutzgarten mit altem Baumbestand

Großer Außenabstellraum

Zwei Außenwasserhähne

Solider Doppel-Carport mit Durchgangstür zum Garten

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

„Mitten im Grünen und doch nahe der Stadt“ kann die ländlich geprägte Gemeinde Ottendorf am besten beschreiben. Landwirtschaftlich genutzte Felder und Wiesen rund um das Dorf spiegeln die Jahreszeiten und die enge Verbindung zur Natur wider. Gleichzeitig liegt Ottendorf

verkehrsgünstig nur rd. 4,5 Kilometer entfernt von den Autobahnen A210 Kiel – Rendsburg und A215 Kiel - Hamburg.

Schon nach rund zwei Kilometern erreicht man die blühende Stadtrandgemeinde Kronshagen (knapp 12.000 Einwohner) mit einem umfassenden Angebot an kommunalen Leistungen und diversen Geschäften. Mit ihrer ansprechenden Ortsgestaltung und der attraktiven Infrastruktur ist sie als Wohn und Arbeitsstätte sehr gefragt. Nur rund sechs Kilometer sind es bis zur Landeshauptstadt Kiel mit schönen umliegenden Stränden, Wäldern und Seen.

Das Objekt selbst liegt idyllisch am Dorfrand, zu zwei Seiten von Feldern und Wiesen gesäumt, mit nur einem Nachbarn und am Ende der ruhigen Straße. Seine Mikrolage wurde 2023 mit ausgezeichnet, die Makrolage im Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein mit sehr gut bewertet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	310,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Direkte Feldrandlage

Exposé - Galerie



Verkehrsberuhigt - Straßenende



Lichtdurchfluteter Anbau EG

Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnraum EG



Kaminzimmer mit Gartenblick EG



Hochwertiger Kaminofen EG

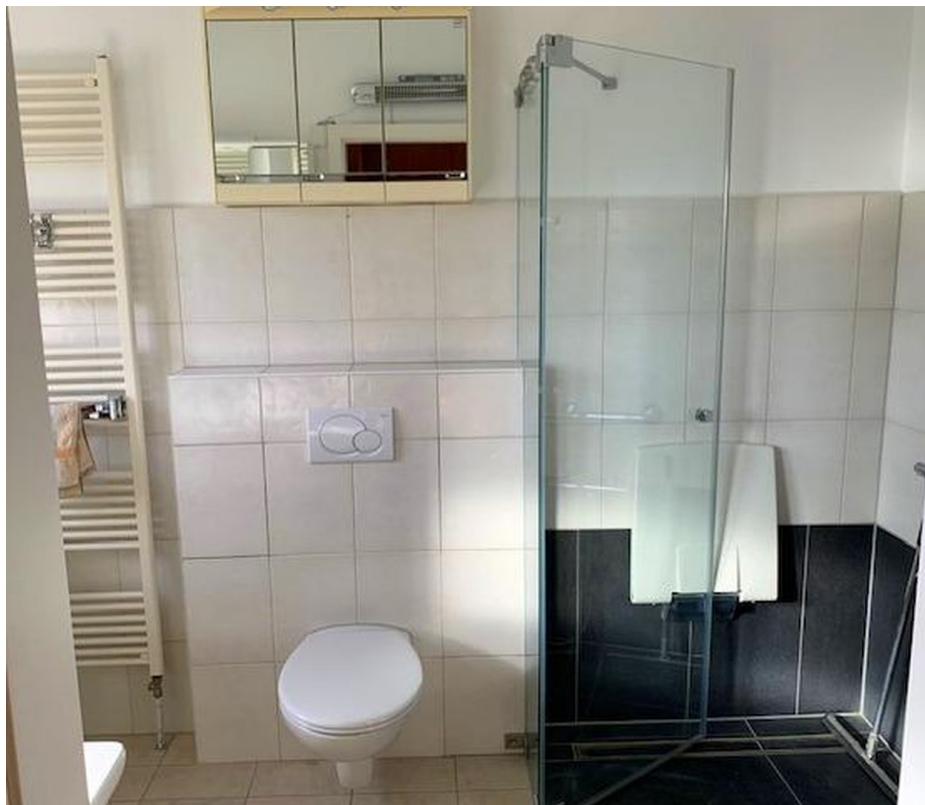
Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Einbauten EG



Schöner Raum mit Duschbad EG



Tageslicht-Bad barrierefrei EG

Exposé - Galerie



Vollausgestattete Wohnküche EG



Großes Zimmer OG mit Kaminofen

Exposé - Galerie



2 schöne Zimmer Gartenblick OG



Tageslicht-Duschbad OG

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank OG



Terrasse mit Abendstimmung

Exposé - Galerie



Ziergarten mit kleinem Teich



Nutzgarten mit alten Bäumen

Exposé - Galerie



Seitenterrasse mit Gewächshaus



Großer Außenabstellraum

Exposé - Galerie



Doppel-Carport mit viel Platz



Flur mit eingebauter Garderobe



Gäste-WC fensterbelüftet EG

Exposé - Galerie



Solide Holztreppe zum OG



Drinnen und Draußen verbunden



2 Türelemente zur Terrasse

Exposé - Galerie



Schiebetür zur Seitenterrasse



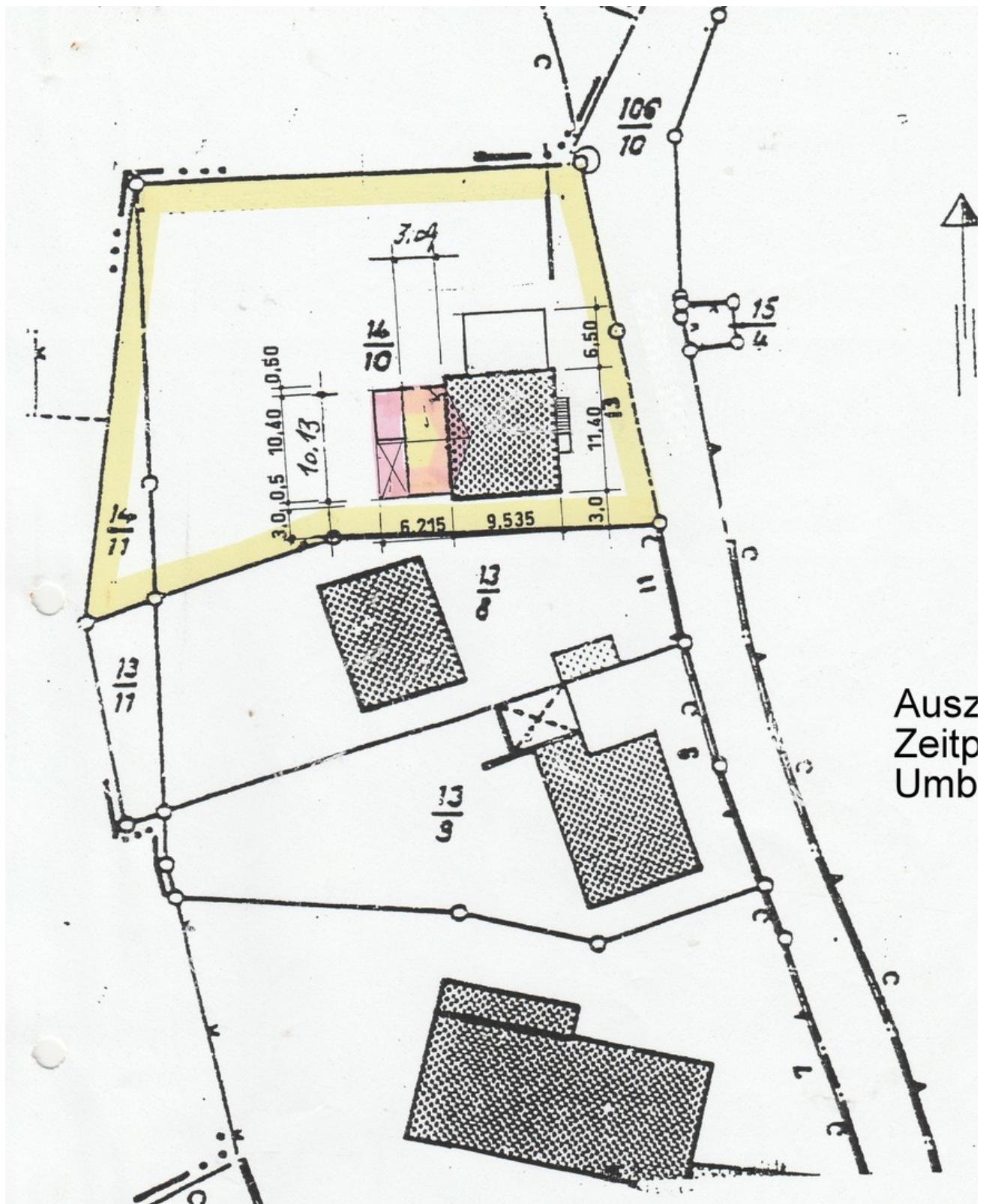
Terrasse mit Außenmarkise

Exposé - Galerie



Abstellraum neben Nutzgarten

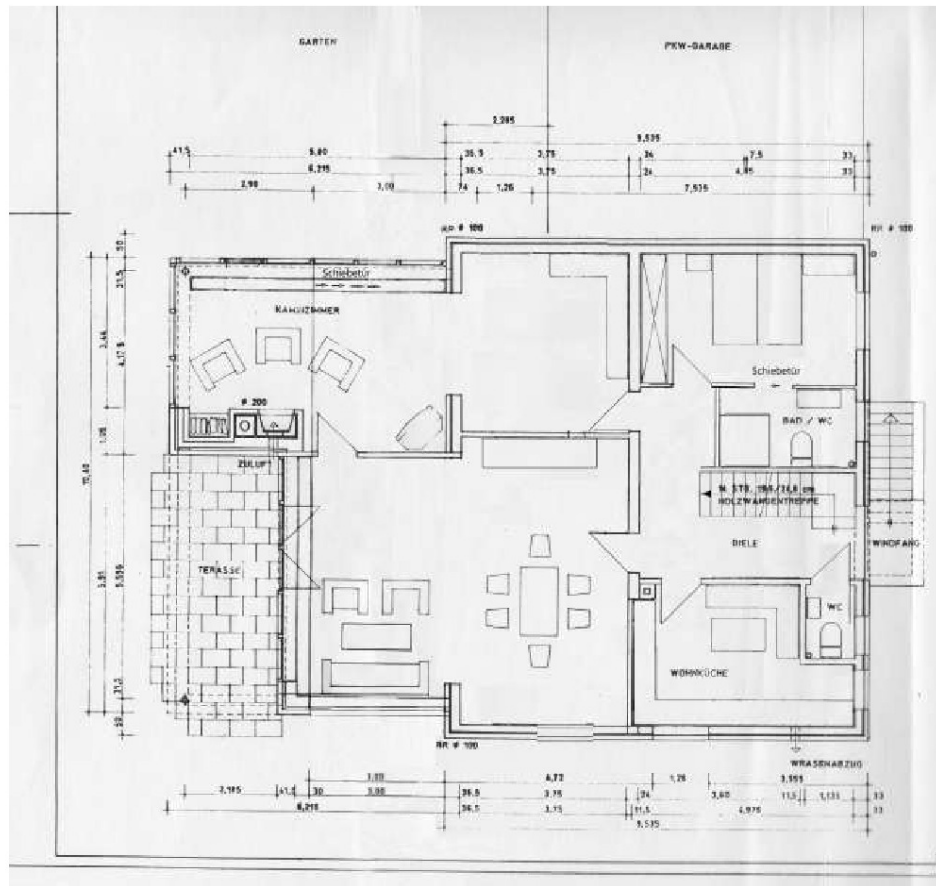
Exposé - Grundrisse



Grundstück Umgebung 2005

Exposé - Grundrisse

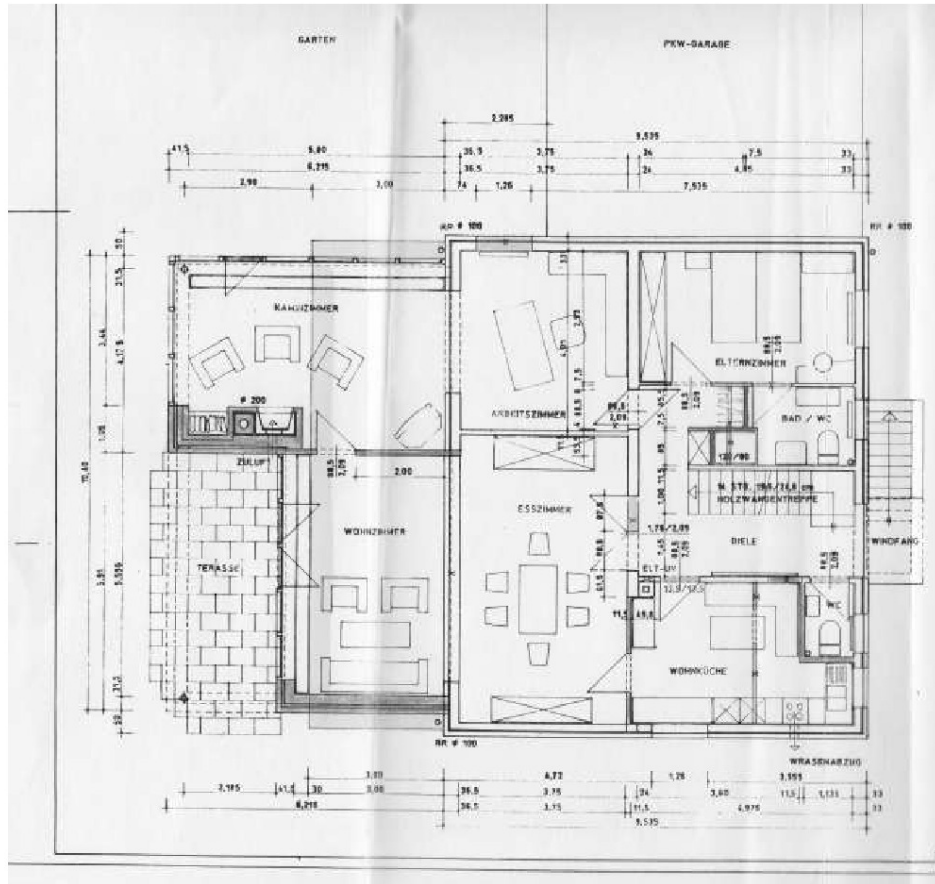
ERDGESCHOSS – AKTUELLE RAUMAUFTeilUNG



Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS – ARCHITEKTENZEICHNUNG 2005

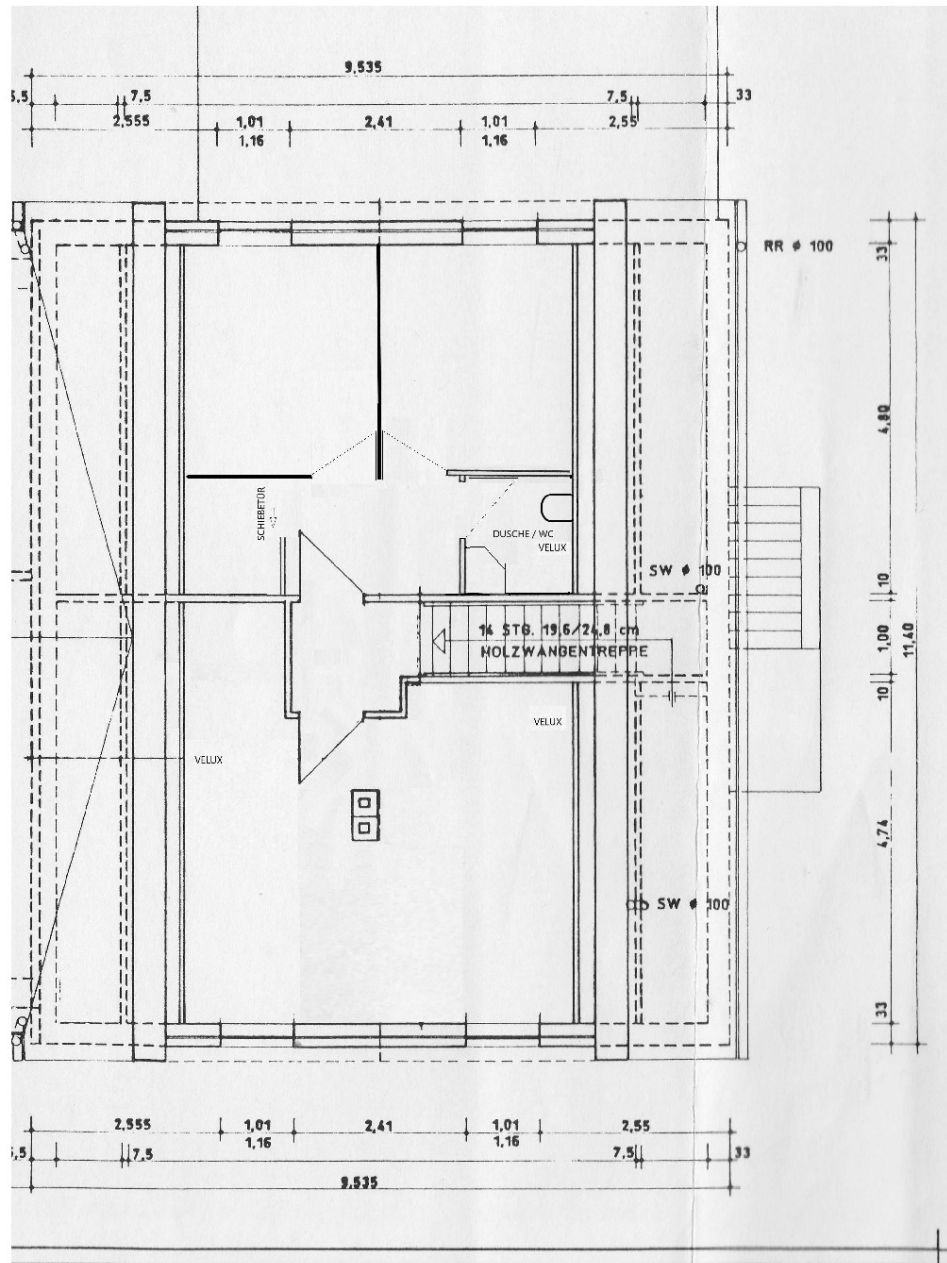
Aktuelle Raumaufteilung s. separates Dokument



Exposé - Grundrisse

OBERGSCHOSS – AKTUELLE RAUMAUFTEILUNG

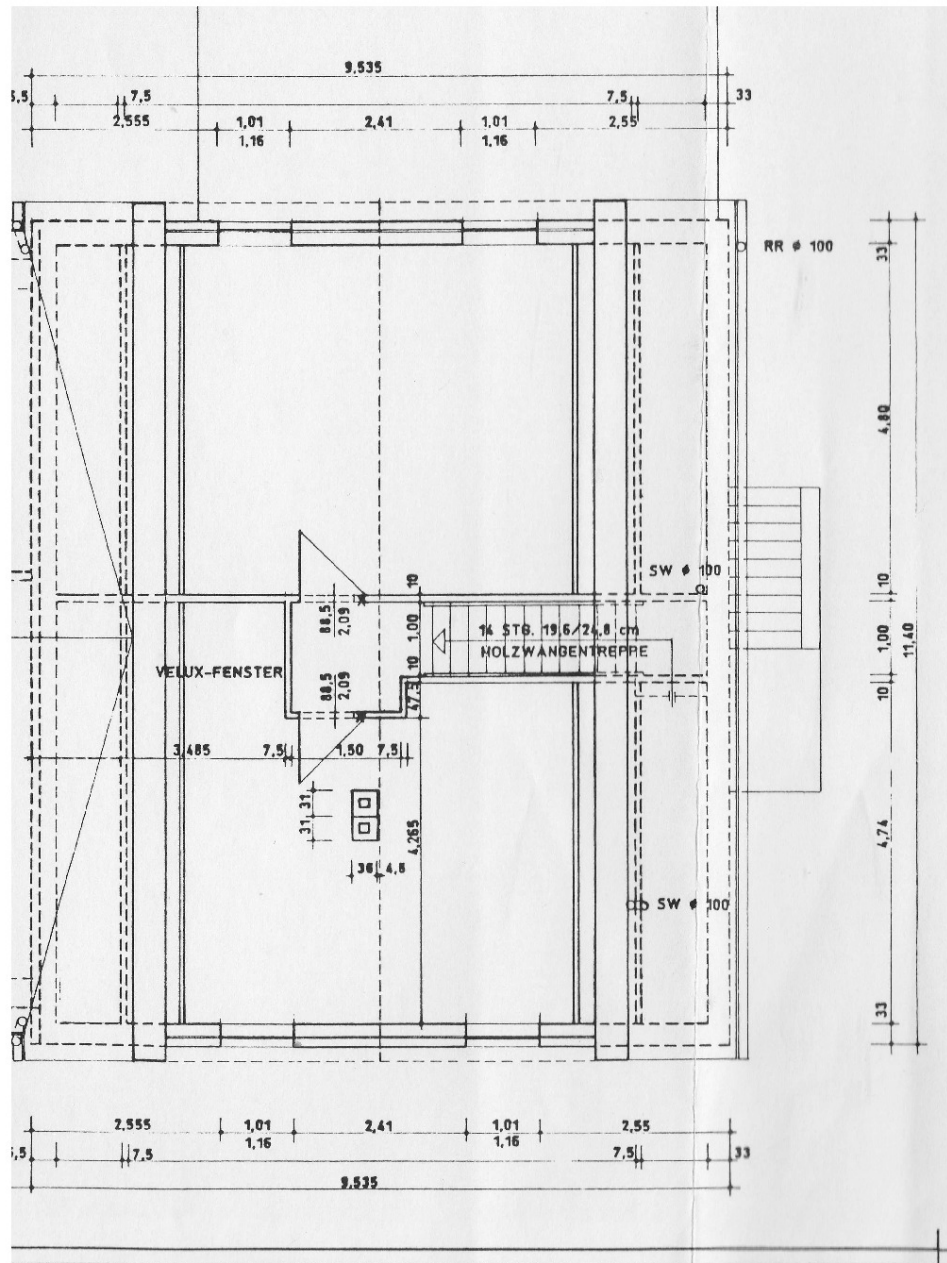
Anmerkung: Die Raumaufteilung rechts der Treppe ist nur grob skizziert.



Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS – ARCHITEKTENZEICHNUNG 2005

Aktuelle Raumaufteilung s. separates Dokument



Exposé - Grundrisse

KELLERGESCHOSS – ARCHITEKTENZEICHNUNG 2005 - AKTUELL
Raumaufteilung aktuell

