

Exposé

Einfamilienhaus in Wankendorf

Vielseitiges Haus mit großem Bauerngarten



Objekt-Nr. OM-444011

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Ptak

24601 Wankendorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1926	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.189,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,30 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	114,60 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grundlegend

Es handelt sich um ein schönes und besonderes Objekt, bestehend aus zwei Gebäudeteilen, dem Wohnhaus und der ehemaligen Schmiede. Das Wohnhaus ist zum Garten im Süden ausgerichtet, die Schmiede zum Norden und damit zur Dorfstr. Die Wohnfläche beträgt 140 m² (nach

WoFIV), mit 8 Räumen, einschließlich einem Bad und 2 Toiletten. Die 2006 sanierte Schmiede hat eine Nutzfläche von 115m², davon ein baugenehmigter Verkaufsraum von 34m² sowie einen Ruheraum von 27m² (nach WoFIV), plus großer Garage mit elekt. Rolltor, Werkstatt, Dusche/2 WC's und Heizungsraum. Das Haus liegt zentral, aber ruhig in Wankendorf, alle Infrastrukturen (siehe weiter unten) sind fußläufig zu erreichen.

Objektspezifische Fragen

Das Wohnhaus hat im unteren Teil Dielenböden, im oberen Teil Teppichboden. In der Schmiede findet sich Estrichboden, im Ruheraum ebenfalls Diele. Das Haus verfügt über 2 Kaminöfen (im Wohnzimmer und im Ruheraum) sowie eine Küchenhexe in der Garage (für Party etc.) – alle 3 Öfen sind vom Schornsteinfeger abgenommen. Ein trockener Keller bestehend aus zwei Räumen mit insgesamt 17,3 m² ist ebenfalls vorhanden.

Es wird DSL im Objekt genutzt, in der Straße liegt Glasfaser. Die Deutsche Glasfaser oder Telekom stellen den Anschluss ohne Mehrkosten bereit. Das Haus wäre ggf. aufteilbar in bis zu drei Wohneinheiten, etwa für zwei Generationen oder wie bisher in Wohnen und Arbeiten. Es liegt zudem ein positiver Vorbescheid für den Bau eines zusätzlichen Hauses von 90 m² auf dem Grundstück vor, der bis März 2029 gültig ist. Das Objekt hat ein Sattel- und Flachdach mit Betonpfannen bzw. Dachpappe, die Fassade ist Klinker (Wohnhaus) und Wärmeverbundsystem mit Putz (Schmiede).

Das Haus verfügt über einen gepflegten, alten ca. 600 m² großen Bauerngarten mit altem Baumbestand, Rasen, Staudenbeeten und Gemüseanbauflächen sowie zwei Gewächshäusern und einem kleinen Geräteschuppen. Eichhörnchen, Igel und viele Vogelarten sind Dauergäste. Das Grundstück ist durch Hecken komplett eingefriedet und bietet Privatheit. Es besteht eine gute, freundliche Nachbarschaft.

Durchgeführte Modernisierungen und Ausstattung

Die Schmiede wurde 2006 generalsaniert mit neuem Dach, moderner Gebäudedämmung (180er Dämmung), erneuertem Estrich und neuen Fenstern (hinter den ehemaligen Stallfenstern, um die Ursprünglichkeit des Gebäudes zu wahren). 2000 wurde eine Verbindung zwischen den Gebäudeteilen geschaffen. Im Wohnhaus sind die meisten Fenster sowie die Tür zum Garten hochwertig erneuert. Die übrigen Fenster mit Doppelverglasung sind aus den 1980er-Jahren, aber in gutem Zustand, ebenso wie die Dachdämmung im Wohnhaus (100/120er-Dämmung). Die Brennwert-Gastherme von Brötje wurde 2015 erneuert und wird jährlich gewartet, der Kaminofen im Wohnzimmer von Skantherm wurde 2025 erneuert.

Das Bad im Wohnhaus ist Vintage in guter Qualität und gepflegt. Das zweite, einfache Bad mit WC und Dusche in der Schmiede ist von 2008. Die Elektroleitungen sind zum Teil erneuert, einige wenige Elektroarbeiten stehen aus. Die Einbauküche im Wohnhaus ist von 2009 und in gutem Zustand.

Zur Straße hin gibt es drei Stellplätze für Fahrzeuge und ein Holz-Gartenhaus für Dies und Jenes. Die Garage verfügt über einen Starkstromanschluss, es gibt einen Außenanschluss für Gartenwasser mit eigenem Wasserzähler.

Sonstiges

Für das die Preisfindung des Objekts liegt eine professionelle Immobilienbewertung vor, die für ernsthafte Interessenten zusammen mit dem Exposé einsehbar ist. Eine Baulastauskunft des Kreises liegt ebenso vor wie die Altlastenauskunft der Umweltbehörde ohne Beanstandung.

Die Bilderauswahl wurde zunächst auf das Wesentliche begrenzt, um das Ganze nicht zu überfrachten. Sollten Sie weitere Fotos oder andere Informationen benötigen, melden Sie sich gern.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur und Ort

Das Haus liegt im alten Dorfkern von Wankendorf.

Wankendorf ist ein Zentralort in Mittelholstein mit 3000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Amt Bokhost-Wankendorf hat hier seinen Sitz, so dass alle Amtsformalitäten mit kurzen Wegen und Fristen erledigt werden können. Der Ort hat aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur den Charakter einer Kleinstadt. Es gibt eine KITA und eine Kinderkrippe, eine Grundschule und eine Volkshochschule sowie verschiedene Vereine, nicht zu vergessen die freiwillige Feuerwehr. Dazu kommen 3 Hausarztpraxen, eine Zahnärztin sowie zwei Physiopraxen. Der Ort verfügt zudem über eine Apotheke, eine Sparkasse, eine Tankstelle, einen Blumenladen, einen großen Fahrradladen, ein nettes kleines Café, zwei Supermärkte (Rewe und Norma) und einen guten Fischladen. Dazu kommen drei Imbisse und ein Restaurant. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich im benachbarten Bornhöved mit Lidl und Aldi, einem Buchladen und einer Konditorei. Es gibt in Wankendorf zudem ein sehr gutes Angebot an Dienstleistungen für ältere Menschen.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, da der Ort unmittelbar an der A21 liegt und durch weitere Kreisstraßen verbunden ist. Entfernungen: Kiel (28km), Neumünster (18km), Bad Segeberg (28 km), Plön (24 km) und Hamburg (84 km). Wankendorf verfügt über einen modernisierten Busbahnhof mit sehr regelmäßigen Linien nach Kiel, Neumünster, Plön und Bad Segeberg. Nächster Fernbahnhof mit ICE-Anschluss ist in Neumünster. Der Wiederanschluss des ehemaligen Bahnhofs von Wankendorf ist in der Diskussion.

Natur und Umgebung

Das seit dem 12. Jahrhundert besiedelte Wankendorf liegt in Mittelholstein, also im Übergang zum hügeligen Ostholstein. Die umgebende Landschaft ist sehr grün, abwechslungsreich und leicht wellig, mit viel Landwirtschaft. In unmittelbarer Umgebung finden sich vier Seen, die Wankendorfer Seenplatte, die zum Baden und Spazieren einladen: Der Schierensee und der Stolpersee in unmittelbarer Nähe sowie der Belauer See und der Schmalensee etwas weiter entfernt. Dazu kommt in Plön der Große Plöner See, immerhin der viertgrößte See Deutschlands, mit wunderbarer Landschaft und sehr vielen Freizeitmöglichkeiten. Es gibt sehr viele Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern, Fahrradfahren oder zum Kajak/Kanu-Fahren, aber auch für regionale Kultur, vor allen Dingen durch den Verein „Stolpe kulturell“ im benachbarten Stolpe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gebäudesicht aus Süd-Ost

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Wohnzimmer - Blick Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad Wohnhaus



Mittleres Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Mittleres Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss Ost

Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoss West



Raum Erdgeschoss Schmiede

Exposé - Galerie



Ruheraum Dachgeschoss Schmiede



Ruheraum Dachgeschoss Schmiede

Exposé - Galerie



Garage/Werkstatt Schmiede



Garage/Werkstatt_Blick Dorfstr

Exposé - Galerie



Küchenofen Garage (genehmigt)



Südansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Gewächs- und Gartenhaus



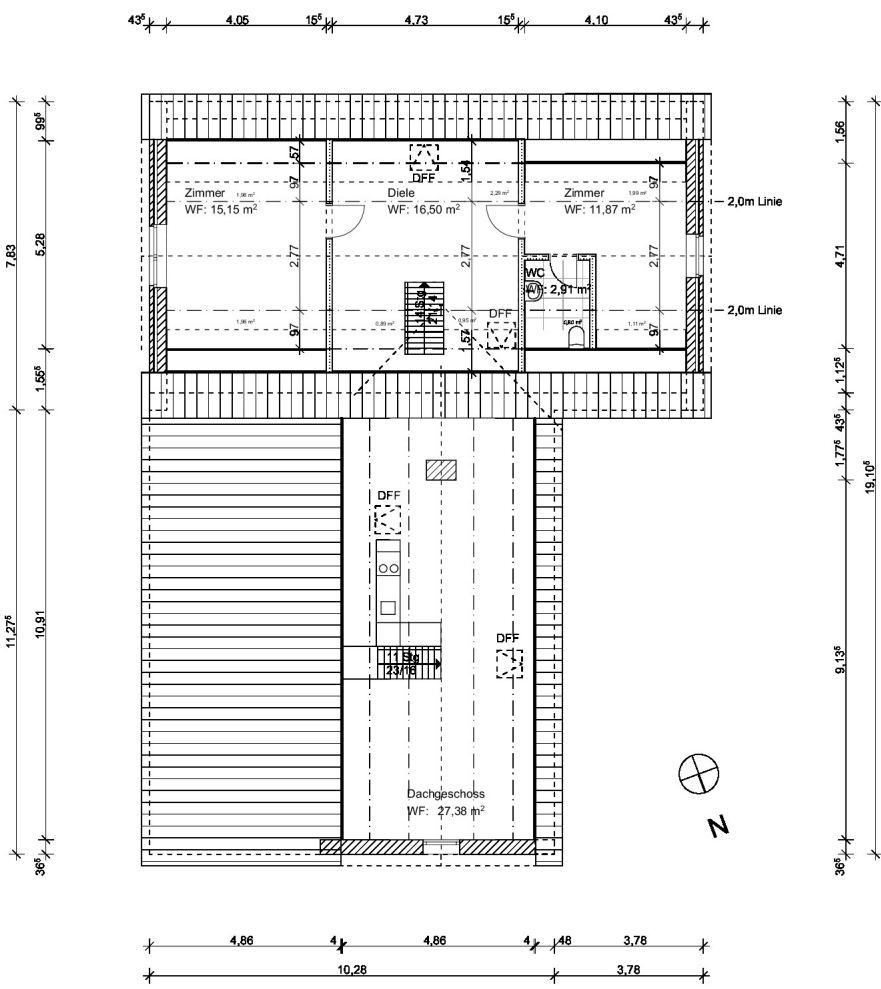
Gartenblick aus der Küche

Exposé - Galerie

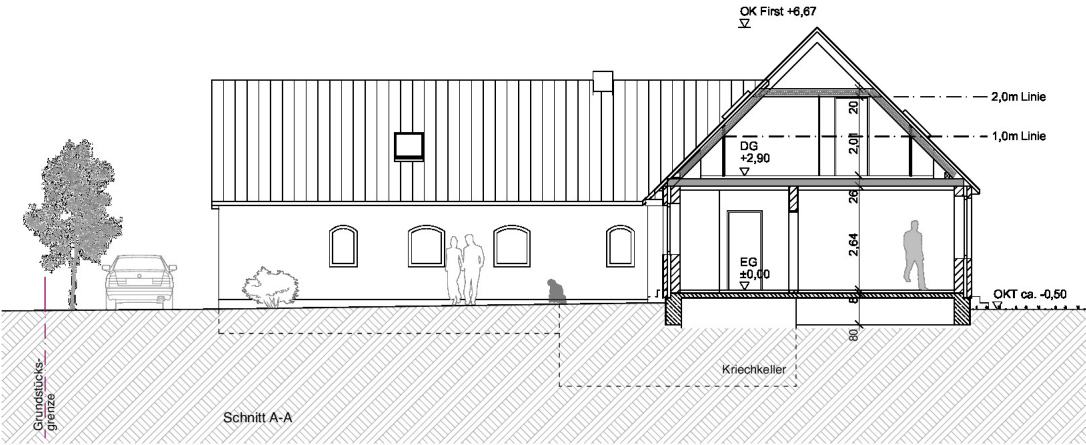
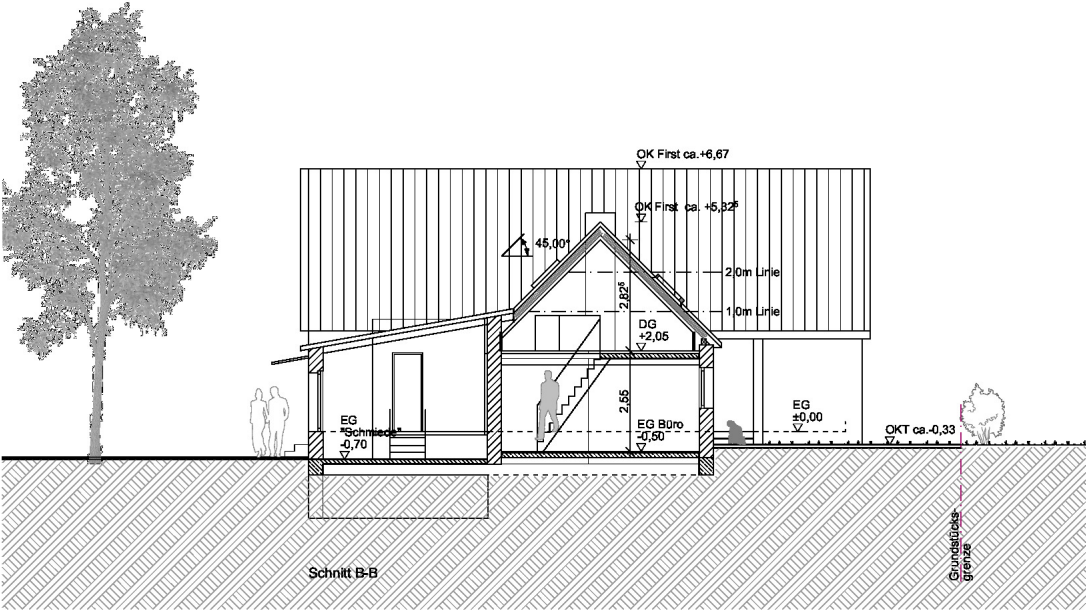


Garten im Sommer

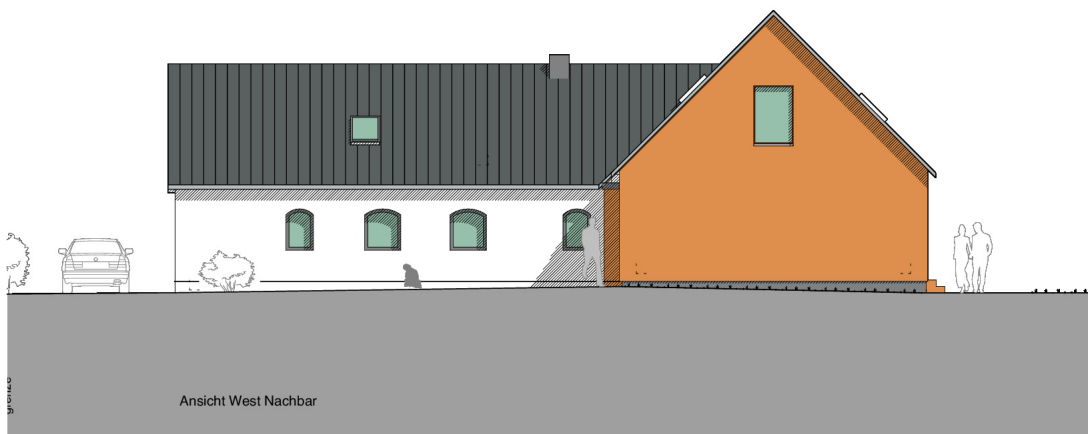
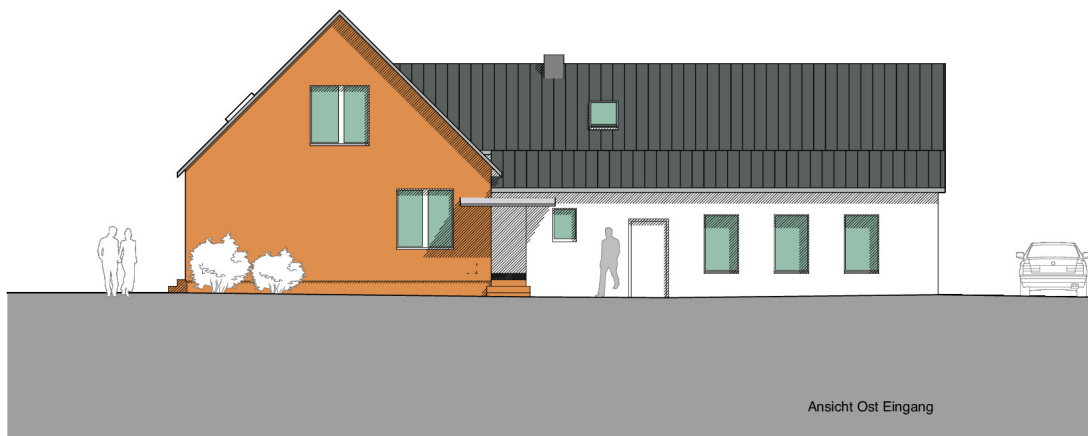
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

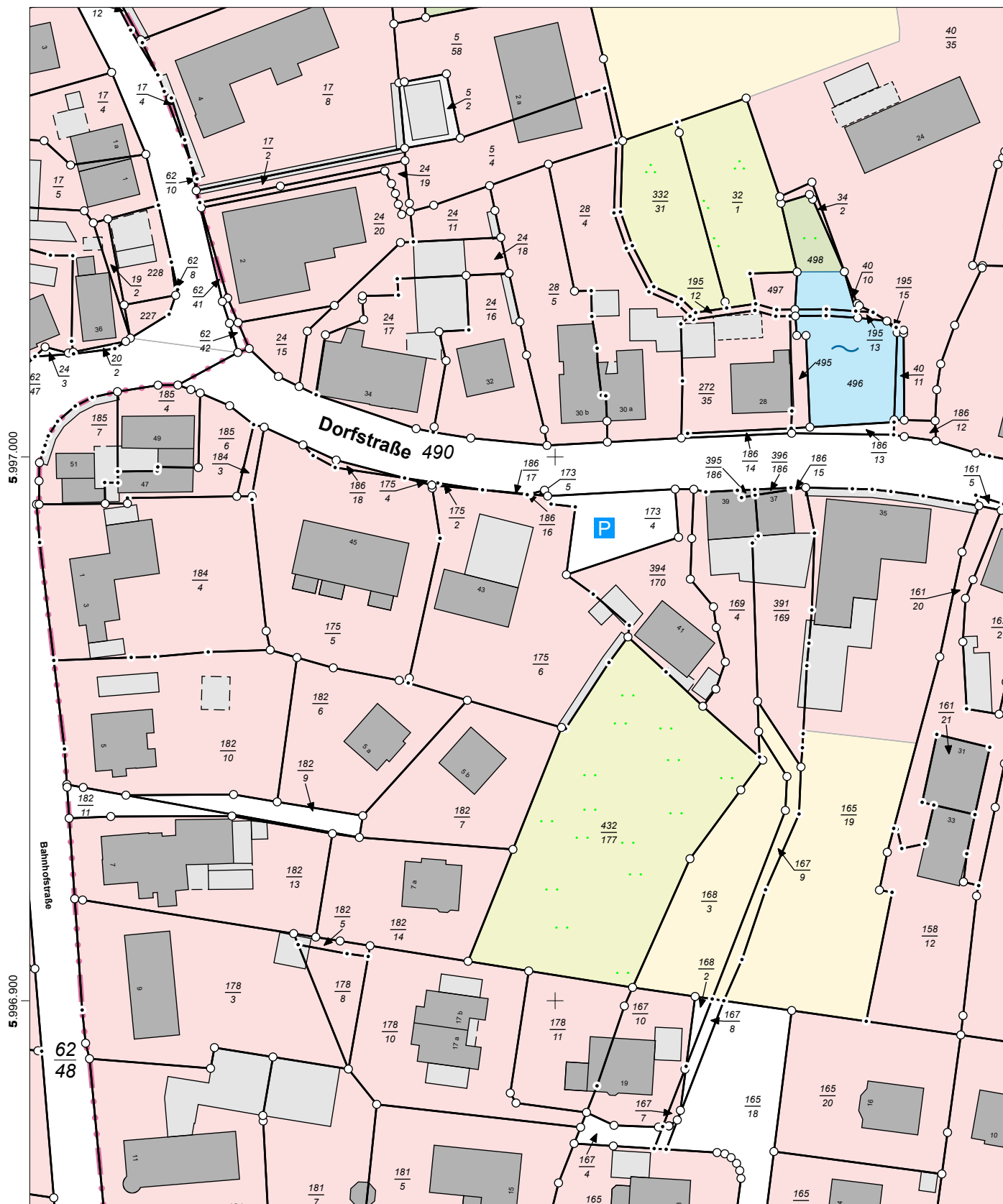
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

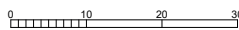
Flurstück: 175/6
Flur: 9
Gemarkung: Wankendorf

Gemeinde: Wankendorf
Kreis: Plön

Erteilende Stelle: Katasteramt
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431 23763-0
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de



32.578.500

Maßstab: 1:1000  Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

