

Exposé

Zweifamilienhaus in Bösdorf

Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in idyllischer Feldlage mit großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-454059**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Petersen

Alte Salzstr. 28
24306 Bösdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1957	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.317,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	162,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in ruhiger, naturnaher Feldlage von Bösdorf. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.317 m² und bietet damit viel Platz für Garten, Hobby, Lagerung oder eine individuelle Neugestaltung des Außenbereichs.

Das Wohnhaus ist als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Haushälften angelegt und wurde gemäß Gutachten in mehreren Bauabschnitten errichtet. Als rechnerisches mittleres Baujahr wird ca. 1957 angegeben. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 162 m², verteilt auf zwei Einheiten mit jeweils ca. 92,9 m² und ca. 69,0 m² Wohnfläche. Insgesamt stehen 6 Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder/WCs sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet weitere Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind das große Grundstück sowie die vorhandenen Nebengebäude und Außenanlagen. Dazu zählen unter anderem zwei Garagen, eine Werkstatt, ein Schuppen bzw. Gartenhaus sowie ein Außenbereich mit Grill- bzw. Outdoor-Küchencharakter. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Käufer mit handwerklichem Geschick, Platzbedarf oder dem Wunsch, ein ländlich gelegenes Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem deutlich modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand. Genau hierin liegt jedoch auch die Chance: Wer ein Haus mit Substanz, Grundstücksgröße und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sucht, findet hier eine interessante Grundlage für ein individuelles Wohn- oder Mehrgenerationenkonzept. Durch die Aufteilung in zwei separate Haushälften besteht zudem die Möglichkeit, eine Einheit selbst zu nutzen und die kleinere Haushälfte mit ca. 69 m² Wohnfläche zu vermieten. Die hierdurch erzielbaren Mieteinnahmen können die Finanzierung des Gesamtobjekts wirtschaftlich deutlich entlasten und machen die Immobilie insbesondere für Käufer interessant, die Eigennutzung und Refinanzierung sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist überwiegend einfach und in wesentlichen Bereichen nicht mehr zeitgemäß. Das Objekt weist einen deutlichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf, insbesondere in Bezug auf Innenausbau, technische Anlagen, energetischen Zustand, Oberflächen, Bäder, Küchen und allgemeine Instandsetzung.

Vorhanden sind unter anderem:

Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten

insgesamt ca. 162 m² Wohnfläche

ca. 1.317 m² Grundstück

insgesamt 5 Zimmer

zwei Küchen

zwei Bäder/WCs

teilweise Unterkellerung

zwei Garagen

Werkstatt/Nebengebäude

Gartenhaus/Schuppen

Outdoor-Küche bzw. Grillbereich

großzügiger Garten- und Außenbereich

ruhige Feldlage im Grünen

Gemäß Gutachten wird der Zustand als deutlich modernisierungsbedürftig beschrieben. Das Objekt eignet sich daher insbesondere für Handwerker, Projektentwickler oder Eigennutzer, die eine Immobilie mit großem Grundstück suchen und bereit sind, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vorliegenden Unterlagen sowie den Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird nicht übernommen. Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bösdorf, in einer ruhigen und grünen Wohnlage mit ländlichem Charakter. Das Grundstück liegt in einer gewachsenen Umgebung und profitiert insbesondere von der naturnahen Feldlage. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von viel Grün, offener Landschaft und einer eher ruhigen Bebauungsstruktur.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die bewusst abseits dichter Stadtbebauung wohnen möchten, ohne vollständig auf die Erreichbarkeit umliegender Orte verzichten zu müssen. Bösdorf gehört zum Kreis Plön und liegt landschaftlich attraktiv im Umfeld der Holsteinischen Schweiz. Die Region ist geprägt durch Seen, Felder, Waldflächen und eine hohe Naherholungsqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Orten und Gemeinden. Durch die ländliche Lage ist ein eigener Pkw empfehlenswert. Dafür bietet das Objekt ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Platz, Privatsphäre und Entwicklungsmöglichkeiten im Grünen.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



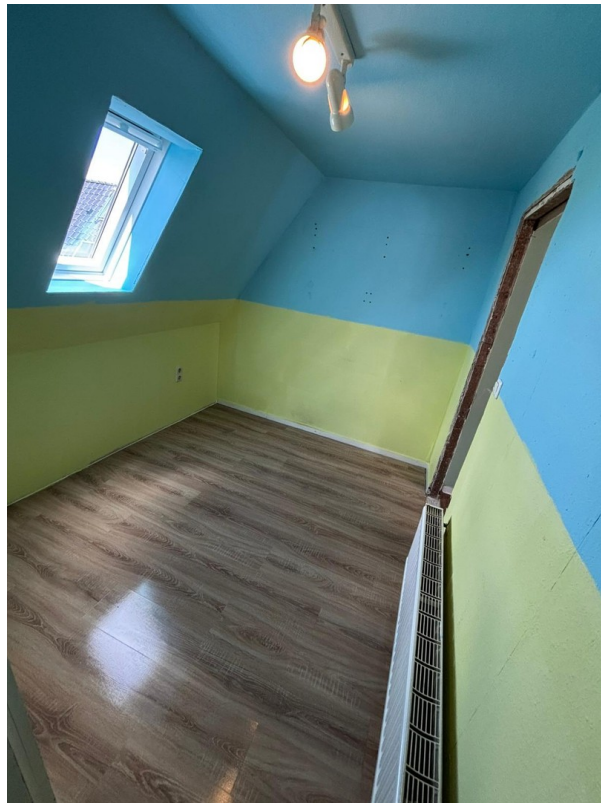
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



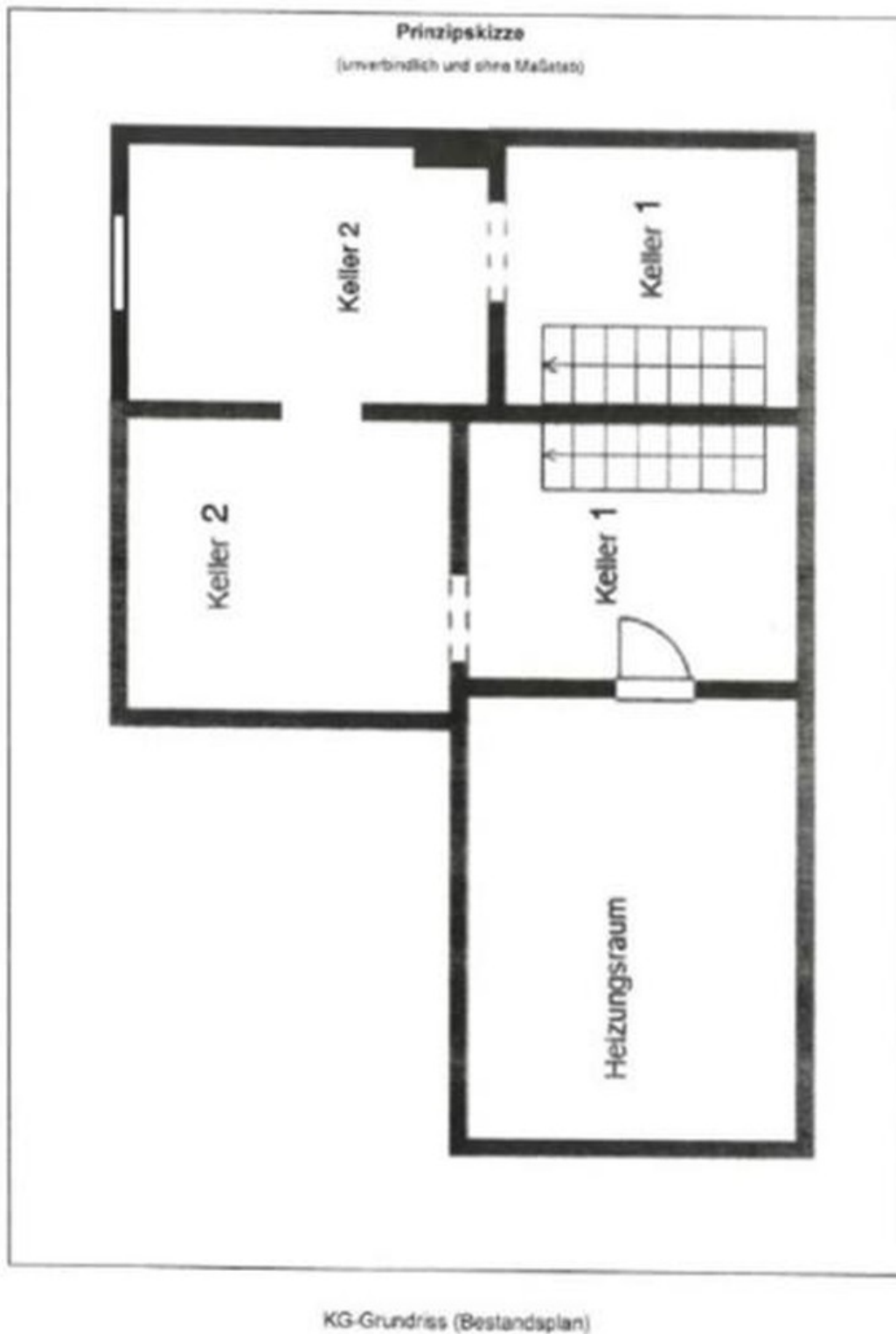
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DG-Grundriss (Bestandsplan)