

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Oldesloe

**Ihr neues Eigenheim oder die neue
Kapitalanlageimmobilie-Beides ist möglich!**



Objekt-Nr. OM-467708

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Am Hohenkamp 31
23843 Bad Oldesloe
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1964 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 844,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 143,36 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 82,30 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Bad Oldesloe, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit überwiegender Bebauung durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Die Lage innerhalb einer verkehrsberuhigten Straße bietet ein angenehmes Wohnumfeld und verbindet ruhiges Wohnen mit einer nachhaltigen Wertstabilität des Standortes.

Das im Jahr 1964 errichtete Wohnhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von 844 m² und bietet insgesamt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 142,36 m², aufgeteilt auf das Erdgeschoss mit ca. 106 m² sowie eine separate Einliegerwohnung im Obergeschoss mit ca. 37 m² Wohnfläche. Die Einliegerwohnung hat eine eigene Baugenehmigung, ebenso der dazugehörige Balkon, der 2007 an die Einliegerwohnung angebaut wurde. Zusätzlich steht ein voll unterkellertes Bereich mit ca. 82 m² Nutzfläche zur Verfügung und schafft wertvolle zusätzliche Abstell-, Arbeits- oder Hobbyflächen.

Besonders hervorzuheben ist die bereits positiv genehmigte Bauvoranfrage (gültig bis 31.12.2030) für einen großzügigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 140 m². Hierdurch besteht die Möglichkeit, mehr als 200 m² zusätzliche Wohnfläche durch Neubau zu realisieren. Diese seltene Entwicklungsperspektive macht die Immobilie insbesondere für Investoren und Kapitalanleger zu einer äußerst interessanten Gelegenheit.

Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet Potenzial zur Verwirklichung als Kapitalanlage oder als neues Eigenheim. Im Jahr 2016 wurde das Dach vollständig erneuert. Die doppelt verglasten Fenster stammen aus dem Jahr 2008. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahr 1988. Die Elektrik sowie alle Leitungen stammen aus dem Baujahr.

Im Erdgeschoss sowie in der Einliegerwohnung stehen jeweils ein eigenes Badezimmer sowie separate Küchen zur Verfügung. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, sowie Eigennutzung des EG und Vermietung der Einliegerwohnung.

Der Außenbereich überzeugt durch ein großzügiges Grundstück mit Terrasse sowie eine Doppelgarage mit komfortablen Stellmöglichkeiten. Die Einliegerwohnung verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon.

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet, wobei der aktuelle Mieter das Mietverhältnis bereits verbindlich zum 31.01.2027 gekündigt hat. Eine vorzeitige Mietvertragsauflösung ist auch möglich. Das Erdgeschoss sowie der gesamte Kellerbereich stehen bereits frei zur Verfügung. Der Keller kann durch einen separaten Kellereingang auch von außen betreten werden.

Aufgrund der gefragten Wohnlage innerhalb von Bad Oldesloe bietet die Immobilie hervorragende Vermietungsmöglichkeiten. In Kombination mit dem bestehenden Entwicklungspotenzial durch den genehmigten Anbau ergibt sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein äußerst attraktives Gesamtangebot.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

Lage

Makrolage – Bad Oldesloe

Die Kreisstadt Bad Oldesloe liegt im Herzen Schleswig-Holsteins und gehört zum Kreis Stormarn, einer der wirtschaftsstärksten Regionen im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg. Durch die strategisch günstige Lage zwischen Hamburg, Lübeck

und Kiel profitiert die Stadt von einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung sowie einer konstant hohen Wohnraumnachfrage.

Bad Oldesloe zählt rund 25.000 Einwohner und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A1 und A21, wodurch Hamburg in etwa 35 Minuten und Lübeck in rund 25 Minuten erreichbar sind. Zusätzlich besteht eine ausgezeichnete Bahnanbindung mit regelmäßigen Regionalverbindungen in Richtung Hamburg, Lübeck, Kiel und Neumünster, was den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv macht.

Als Kreisstadt bietet Bad Oldesloe eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sämtlicher Bildungsstufen, Kindergärten, medizinischer Versorgung, Fachärzten sowie einem breiten gastronomischen und kulturellen Angebot. Zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel, Logistik und Gesundheitswesen sorgen für eine stabile wirtschaftliche Struktur und nachhaltige Standortqualität.

Darüber hinaus zeichnet sich Bad Oldesloe durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die umliegenden Naturlandschaften, Flussläufe von Trave und Beste, diverse Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitangebote schaffen ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Wohngebiet von Bad Oldesloe im Bereich Am Hohenkamp. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Wohnanlagen und vermittelt ein familienfreundliches, angenehmes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität.

Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt und überwiegend von Anliegerverkehr geprägt, wodurch ein ruhiges und sicheres Wohngefühl entsteht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Nahversorger befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standortes.

Die Innenstadt von Bad Oldesloe mit ihrem vielfältigen Einzelhandel, Restaurants, Cafés sowie dem Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sehr gut gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen, Spazierwege sowie Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung an. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht die Lage zu einem nachhaltig attraktiven Wohnstandort mit hoher Nachfrage und langfristiger Wertstabilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 392,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Garten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Kinderzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Kellerzimmer 1

Exposé - Galerie



Keller



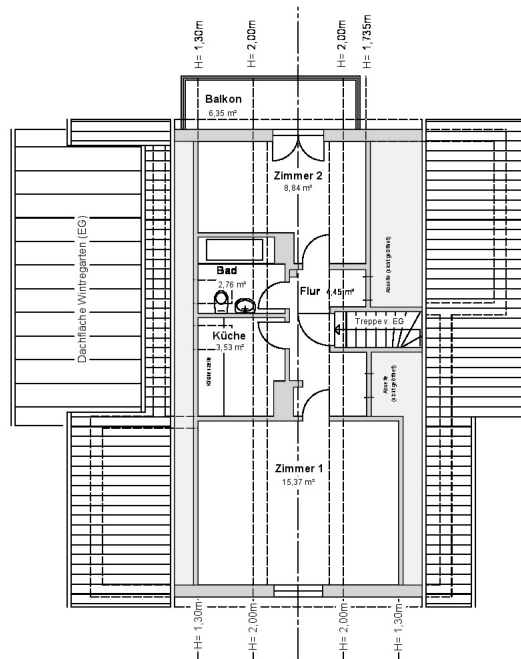
Heizungskeller

Exposé - Galerie



Bad im Keller

Exposé - Grundrisse



Alle Masse sind vor Ort zu prüfen.
Grundriss aus "Altplänen" übernommen.

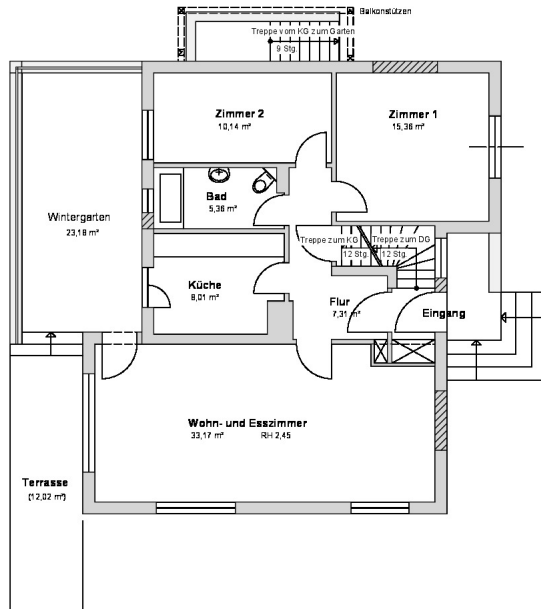
Am Hohenkamp 31
Bad Oldesloe

Grundriss DG

M 1:100
Stand 16.06.2026

Architekturbüro Münchow GmbH
Klosterbergenstr. 40
21485 Reinbek
info@architekturbuero-muenchow.de

Exposé - Grundrisse



Alle Masse sind vor Ort zu prüfen.
Grundriss aus "Altplänen" übernommen.

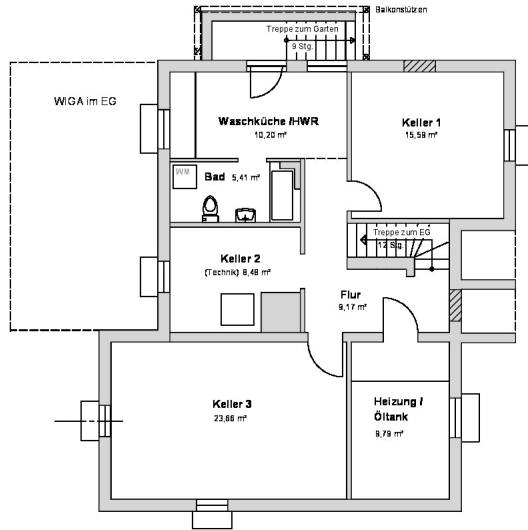
Am Hohenkamp 31
Bad Oldesloe

Grundriss EG

M 1:100
Stand 16.06.2026

Architekturbüro Münchow GmbH
Klosterbergenstr. 40
21485 Reinbek
info@architekturbuero-muenchow.de

Exposé - Grundrisse



Alle Masse sind vor Ort zu prüfen.
Grundriss aus "Altplänen" übernommen.

Am Hohenkamp 31
Bad Oldesloe

Grundriss KG
M 1:100
Stand 16.06.2026

Architekturbüro Münchow GmbH
Klosterbergenstr. 40
21485 Reinbek
info@architekturbuero-muenchow.de