

Exposé

Wohnung in Wendtorf

Ruhiges Wohnen mit Charakter: Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit Garten & Strandnähe



Objekt-Nr. OM-470398

Wohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:
H.Krützfeldt

24235 Wendtorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1800	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit besonderem Flair!

Diese einladende, 67 Quadratmeter große 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in einer charmanten ehemaligen Gastwirtschaft im Wendtorfer Altdorf, die 1995 aufwendig renoviert und modernisiert wurde. Hier verbindet sich historischer Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, der sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Das helle Wohnzimmer hat grosse Fenster und liegt direkt am gemütlichen Schlafzimmer. Die Küche und ein kleines, halbes Zimmer liegen direkt beieinander. Sie sind lediglich durch eine leichte Trennwand zur Hälfte voneinander getrennt. Dieses halbe Zimmer eignet sich perfekt als separater Essbereich oder kompaktes Home-Office.

Ausstattung Küche: Eine gepflegte, voll ausgestattete Einbauküche ist bereits vorhanden.

Ein kleines Highlight ist Ihre private, kleine Gartenecke – ein perfekter Rückzugsort im Freien, um entspannte Stunden zu genießen.

Stauraum: Ein praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sorgt für Ordnung in den eigenen vier Wänden.

Komfort: Ein fester PKW-Stellplatz direkt am Haus ist für Sie reserviert.

Heizung & Energie: Die Beheizung erfolgt über ein modernes, effizientes Gasbrennwertgerät. Dieses wird nachhaltig durch eine Solarthermieanlage sowie durch Scheitholzunterstützung ergänzt.

Transparenz: Die genaue und gerechte Abrechnung Ihrer Heizkosten erfolgt präzise über eigene Wärmemengenzähler.

Ausstattung

Obwohl das geschichtsträchtige Gebäude über 200 Jahre alt ist, überzeugt es heute durch zeitgemäßen Wohnkomfort und hervorragende energetische Eigenschaften. Im Zuge umfassender Sanierungen wurde das Haus modernisiert und auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht.

Eine moderne, schnelle Glasfaserverbindung, die praktisches Homeoffice ermöglicht gehört natürlich auch zur Ausstattung.

Nachhaltige Wanddämmung: Die historischen Außenmauern wurden mit einer hochwertigen Zwischendämmung versehen. Diese speichert die Wärme optimal im Inneren und schützt das Gebäude verlässlich vor Kälte.

Sehr niedrige Verbrauchswerte: Dank der cleveren Dämmung und der modernen Haustechnik weist die Wohnung einen sehr geringen Energieverbrauch auf.

Für Sie als Mieter bedeutet das maximale Gemütlichkeit bei erfreulich niedrigen Heiz- und Verbrauchskosten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie vor einer Kontaktaufnahme die folgenden Voraussetzungen für dieses Mietobjekt

Barrierefreiheit: Die Wohnung ist ausschließlich über eine Treppe zu erreichen. Aufgrund dieser baulichen Gegebenheit ist das Objekt leider nicht barrierefrei und für Personen mit Gehbehinderungen, ältere Personen oder körperlichen Beeinträchtigungen ungeeignet.

Und auch wegen des offenen Grundrisses und des fehlenden vollwertigen Kinderzimmers ist die Wohnung nicht für Familien geeignet. Sie bietet stattdessen den perfekten Raum für Singles oder Paare, die das halbe Zimmer ideal als Home-Office, Essbereich oder Hobbyecke nutzen möchten.

Tierhaltung: Die Haltung von Hunden und Katzen ist in dieser Wohnung nicht erwünscht.

Rauchverhalten: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine reine Nichtraucherwohnung. Das Rauchen ist innerhalb der gesamten Wohnräume nicht gestattet und das Angebot richtet sich ausschließlich an Nichtraucher

Falls die Wohnung für Sie interessant klingt, und sie sich gerne dafür bewerben möchten, würden wir uns über eine kurze Beschreibung ihrer Person und ihrer aktuellen Lebenssituation sehr freuen.

Wir bitten für ihr Verständnis, daß wir erst einmal alle Anfragen sammeln und uns dann wieder bei Ihnen melden werden.

Vielen Dank.

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige, absolut ruhige Lage im idyllischen Dorfkern, der von charmanten alten Reetdachhäusern geprägt ist. Am Anfang einer Sackgasse gelegen, wohnen Sie hier völlig abseits vom Durchgangsverkehr.

Infrastruktur direkt im Dorf: Das Leben hier bietet eine perfekte Kombination aus dörflicher Idylle und hervorragender Nahversorgung. Direkt im Ort finden Sie einen EDEKA-Markt für den täglichen Einkauf sowie verschiedene Bauernhofläden mit regionalen Produkten. Für Freizeit, Vereine und Fitness sind Sportplätze und eine Turnhalle direkt im Dorf vorhanden.

Strände & Naturerlebnisse vor der Haustür: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die wunderschöne Ostseeküste. Die Region bietet für jeden Geschmack den passenden Küstenabschnitt: Naturstrände, ein FKK-Strand, ein Hundestrand sowie die beeindruckende Steilküste von Stein liegen in direkter Nähe. Zum Meeresufer sind es nur ca. 1.000 Meter Luftlinie (bequem in 5 Minuten mit dem Fahrrad). Zudem ist die Wohnung von einzigartigen Schutzgebieten umgeben. Das bekannte Naturschutzgebiet Bottsand mit seiner Vogelstation ist schnell erreicht. Und das Naturschutzgebiet Barsbeker See lädt zu Beobachtungen ein – hier lassen sich sogar brütende Seeadler bestaunen.

Maritimes Flair & Häfen: Maritime Lebensqualität wird hier großgeschrieben. Der moderne Sport- und Fischereibootshafen in der Marina Wendtorf sowie der charmante Museumshafen befinden sich praktisch vor Ihrer Haustür. Für Wasserratten sind Surf -und Segelschulen leicht zu erreichen.

Das Fischbrötchen beim Fischer gibt es ebenso wie die gehobene Küche.

Beste Anbindung: Eine hervorragende Busverbindung bringt Sie flexibel und direkt nach Kiel, Laboe und Schönberg. Die Landeshauptstadt Kiel erreichen Sie mit dem Auto ebenfalls in nur 15 bis 20 Minuten.

Einkaufen & Medizin: Die größeren Nachbarorte Laboe und Schönberg bieten Ihnen große Einkaufszentren, alle normalen Supermärkte sowie ein umfassendes Arztezentrum für die medizinische Versorgung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Eingang Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wendtorfer Strand

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Bojenfeld im Winter

Exposé - Galerie



Aussicht aus Wohnung



Bottsand Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



Morgennebel im Spätsommer



Parkplatz

