

Exposé

Landhaus in Klein Schlamin

Charmantes Landhaus nahe der Ostsee bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-474348

Landhaus

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Claire Feldhusen

23730 Klein Schlamin
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.090,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	610,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grundstück und Haus

Das Haus befindet sich auf einem 408 m² großem Teilgrundstück mit sonnigen und schattigen Plätzen. Es wurde ca. Anfang 1900 in massiver gepflegter Bauweise errichtet und zeichnet sich durch seine historische Architektur und ansprechende Fassade aus. Es wurde ursprünglich als Wohnhaus für die Arbeiter des im Ort gelegenen Gutes erbaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der wenig befahrenen Dorfstraße stehen weitere ca. 610 m² zum Fußball- und Volleyballspielen oder zur landwirtschaftlichen Nutzung (auch als Weidefläche geeignet) und weitere 73 m² zur Verfügung, auf denen der wenig sichtbare, über eine App steuerbare Flüssiggastank und die Garage mit Stromanschluss stehen.

Wohnraum

Der Wohnraum verteilt sich wegen der Dachschrägen im Obergeschoß gefühlt auf deutlich mehr als 150 m². Im Erdgeschoss befinden sich, eine hochwertig ausgestattete Küche (Einbau 2024) mit einer geräumigen durch eine Tür angeschlossenen Kammer, ein Badezimmer mit Wannenbad und eine separate Toilette mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Linksseitig vom Eingangsbereich sind der große Ess- und durch einen Durchbruch verbundene Wohnraum mit einem Kamin sowie zwei weitere Zimmer zu erreichen. Das vor ca. 12 Jahren neu ausgebaute Obergeschoss mit seinen drei Zimmern und einem weiteren Badezimmer ist über eine Holzterasse zu erreichen. Der Flur ist aufgrund des großen Rundfensters hell und einladend und lässt viel Gestaltungsspielraum. Sämtliche Räume wurden im Jahre 2024 renoviert (Wände, Decken und Türen in weiß gestrichen und alte Dielen abgeschliffene und versiegelt). Das Dach wurde rückseitig im Jahre 2024 neu gedämmt.

Ausstattung

Zusammenfassung:

Grundstück

- Gesamtgrundstück ca. 1.090 m² (aufgeteilt auf 3 Teilflächen)
- Großzügige, gepflasterte Terrasse direkt an der Küche mit schattenspendendem Apfelbaum
- Rasenfläche & schattige Sitzbereiche
- Gepflasterter Hofbereich mit historischer Schwengelpumpe (funktionstüchtig)
- Nebenglass (für Werkstatt und Holzlager geeignet)
- ca. 610 m² Freifläche (Freizeit, Sport, Tierhaltung)
- (weitere) ca. 73 m² mit Garage (mit Stromanschluss)
- Flüssiggastank (per App steuerbar)

Wohnhaus

- Baujahr ca. 1920
- massive Bauweise
- Altbau-Charme
- Historisches Gewerk
- Holzterasse ins Obergeschoss
- Wohnfläche ca. 150 m² (großzügiges Raumgefühl durch Dachschrägen)
- Umfassende Renovierung in 2024 (originale Holzdielen abgeschliffen & versiegelt; neuer Teppichboden in einem Zimmer; Wände und Türen in weiß gestrichen)

Erdgeschoss

- 3 Eingänge
- miteinander verbundener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- 2 zusätzliche Zimmer
- Küche mit großer Speisekammer (ausreichend Platz für Gefrier- und Kühlschrank, Speiseschrank, Putzschrank, kühl zum Lagern von Getränken)
- Bad mit Badewanne
- separates großzügiges Gäste-WC (ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner)

Obergeschoss (ausgebaut ca. 2012):

- 3 Zimmer (2 davon mit doppelt verglasten Velux-Dachfenster)
- Badezimmer
- großzügiger heller Flur mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Hauptenergieträger: Gas (Flüssiggastank)

Energieausweis: liegt vor

Verfügbar: unmöbliert sofort

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in Klein Schlamin, einem 75-Seelen-Ort am Rande der wunderschönen hügeligen Landschaft der Holsteinischen Schweiz zwischen Grömitz und Neustadt in Holstein (je ca. 8 km entfernt). In nur wenigen Kilometern ist man an den Sandstränden der Lübecker Bucht. Die A1 ist außer Hörweite und trotzdem in nur 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	367,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



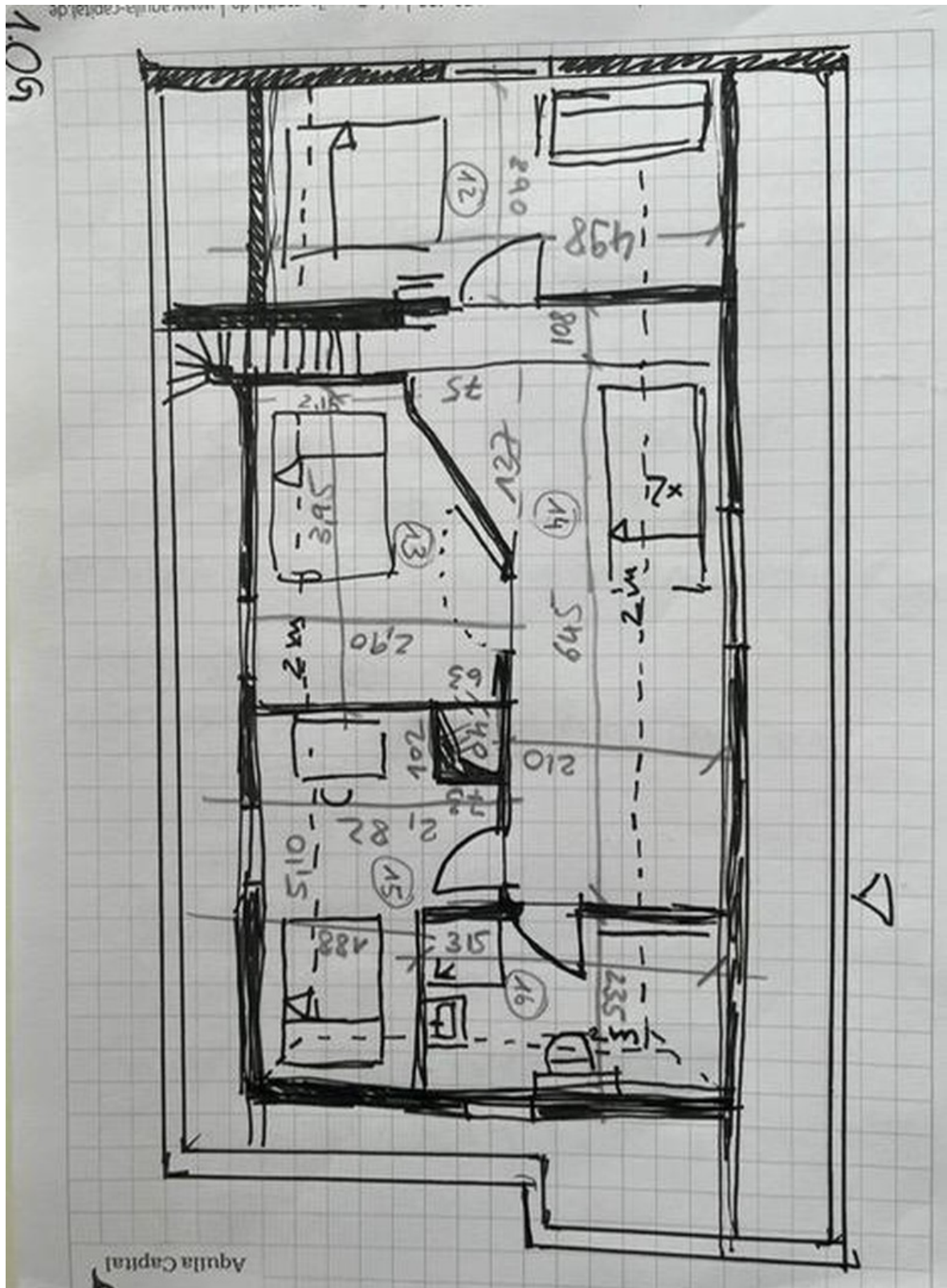
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

GF
Vollangesetzt:

(12) 14,44 m²

(13) $11,45 - 0,51 = 10,94 \text{ m}^2 + 0,25 = \underline{11,15 \text{ m}^2}$

(14) $13,55 + 3,08 + 1,03 = \underline{17,66 \text{ m}^2}$

(15) $9,59 + 0,88 = \underline{10,47 \text{ m}^2}$

(16) 7,40 m²

61,15 m²

aber bei Dachschrägen gilt für die
WFL-Berechnung:

Raumhöhe bis 2m → Fläche wird voll angesetzt

1-2m → zu 50%

< 1m → entfallen

→ 1m Linie und 2m Linie muß
eingetragen werden und Flächen abgezogen
werden ...

Exposé - Grundrisse

