

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stockelsdorf

### Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Stockelsdorf



Objekt-Nr. OM-476529

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **370.000 €**

23617 Stockelsdorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                   |              |                |
|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1978              | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 670,00 m²         | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 5,00              | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 112,00 m²         | Garagen      | 1              |
| Energieträger     | Gas               | Stellplätze  | 1              |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, gute Ausstattung und jede Menge Platz für die ganze Familie. Auf einem großen Grundstück gelegen, bietet dieses Objekt den idealen Rückzugsort vom Alltag. Schon beim Ankommen punktet die Immobilie mit praktischem Komfort: Eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz sorgen dafür, dass lästige Parkplatzsuchen der Vergangenheit angehören.

Viel Platz für alle: Insgesamt 5 Zimmer bieten perfekte Flexibilität. Das Herzstück des Hauses ist das große Wohnzimmer – der ideale Ort für gemeinsame Familienabende. Vier weitere Zimmer eignen sich optimal als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Bereiche.

Gute Ausstattung: Die Einbauküche wurde 2022 modernisiert und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Auch das Dachgeschoss überzeugt mit guter Raumaufteilung. Das im Dachgeschoss befindliche große Duschbad wurde mit einer ebenerdigen Dusche modernisiert (2022).

Im Dezember 2024 wurde eine neue Gasbrennwerttherme installiert (Öko-Gas). Zudem wurden die Fenster im Dachgeschoss (bis 2025) komplett erneuert. Im EG wurde die Tür zur Terrasse und im KG die Tür zum Garten erneuert.

Freiraum an der frischen Luft: Genießen Sie sonnige Stunden auf der Terrasse im Erdgeschoss oder trinken Sie Ihren Morgenkaffee auf der großen Loggia im Dachgeschoss.

Stauraum & Potenzial: Das Haus ist voll unterkellert. Die großzügigen Kellerräume bieten viel Stauraum und sind durch einen praktischen Außenzugang auch direkt vom Garten erreichbar.

Ein echtes Highlight für die Zukunft: Der Spitzboden verfügt über Stehhöhe und bietet Ihnen fantastisches Potenzial, um bei Bedarf weiteren Wohnraum ganz nach Ihren Wünschen auszubauen!

## Ausstattung

Zimmer: 5 (davon 4 Schlaf-/Kinderzimmer, 1 großes Wohnzimmer)

Küche: Moderne Einbauküche (modernisiert 2022)

Badezimmer: Bad im DG mit ebenerdiger Dusche (2022) und Gäste-WC im EG

Heizung: Neue Gasbrennwerttherme (12/2024)

Fenster: Neue Dachgeschossfenster (bis 2025), neue Terrassentür und neue Außentür vom Keller zum Garten

Außenbereich: Großes Grundstück mit vorteilhafter Aufteilung im vorderen und hinteren Bereich, Terrasse, Loggia, Garage & Stellplatz

Keller: Großzügige Kellerräume mit praktischem Außenzugang

Ausbaureserve: Spitzboden mit Stehhöhe (ausbaufähig)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Kaufpreis: € 370.000,00 VHB

## Lage

Perfekt für Familien: Nicht nur das Haus, sondern auch die Lage sind ideal! Die Immobilie befindet sich direkt im beliebten Stockelsdorf und vereint ein familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur – die perfekte Balance zwischen privatem Rückzugsort und kurzen Wegen im Alltag.

Alles Wichtige für den Familienalltag vor der Haustür:

**Bildung & Betreuung zu Fuß:** Für Ihre Kinder beginnt der Tag völlig stressfrei. Kindergärten, die Grundschule sowie die Gemeinschaftsschule sind von der Immobilie aus bequem fußläufig erreichbar. Das bedeutet kurze Wege und ein großes Stück Unabhängigkeit für die Kleinen.

**Freizeit & Sport direkt um die Ecke:** Auch für die Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt. Der örtliche Sportverein sowie moderne Sportanlagen liegen ebenfalls in fußläufiger Nähe – ideal für das nachmittägliche Training oder das Austoben an der frischen Luft.

**Erstklassige Nahversorgung:** Das lebendige Zentrum von Stockelsdorf bietet Ihnen eine Rundum-Versorgung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken sowie das Rathaus und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im komfortablen Umkreis von maximal 5 Kilometern.

**Ein echtes Highlight für das Wochenende:** Den Ostseestrand erreichen Sie in gerade einmal ca. 25 Autominuten – perfekt für spontane Familienausflüge ans Meer.

Optimal vernetzt für Pendler und Entdecker:

Die Lage glänzt mit einer hervorragenden logistischen Anbindung. Sie profitieren von schnellen Wegen in alle Richtungen:

**Schnelle Autobahnanbindung:** Die Auffahrten zur A1 und zur A20 sind in wenigen Minuten erreicht, was Ihnen eine perfekte Anbindung nach Lübeck, Hamburg oder Richtung Mecklenburg-Vorpommern sichert.

**Direktverbindungen:** Über die L184 gelangen Sie auf direktem Weg zügig nach Eutin und in die Holsteinische Schweiz.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Auch ohne Auto sind Sie bestens mobil – eine Stadtbusanbindung sorgt für eine regelmäßige und unkomplizierte Vernetzung nach Lübeck und Bad Schwartau.

**Fazit:** Stockelsdorf bietet Familien die ideale Kombination aus Nachbarschaft, Bildungseinrichtungen vor Ort und der Nähe zur Ostsee. Eine Lage, in der man sich sofort zu Hause fühlt!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 163,75 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Eckansicht vorderes Grundstück

# Exposé - Galerie



Hinteres Grundstück



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Dusche

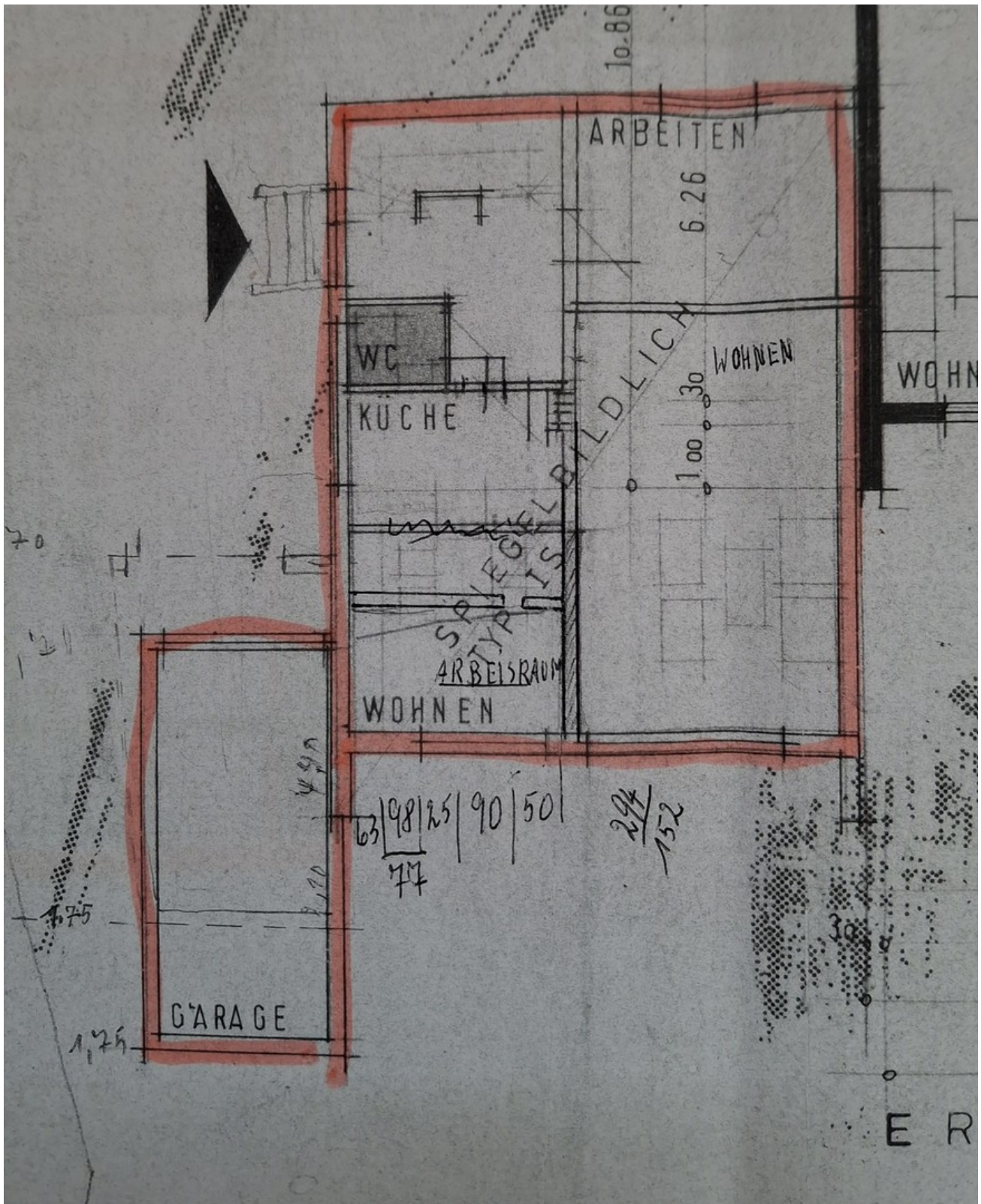


Bad 1. OG



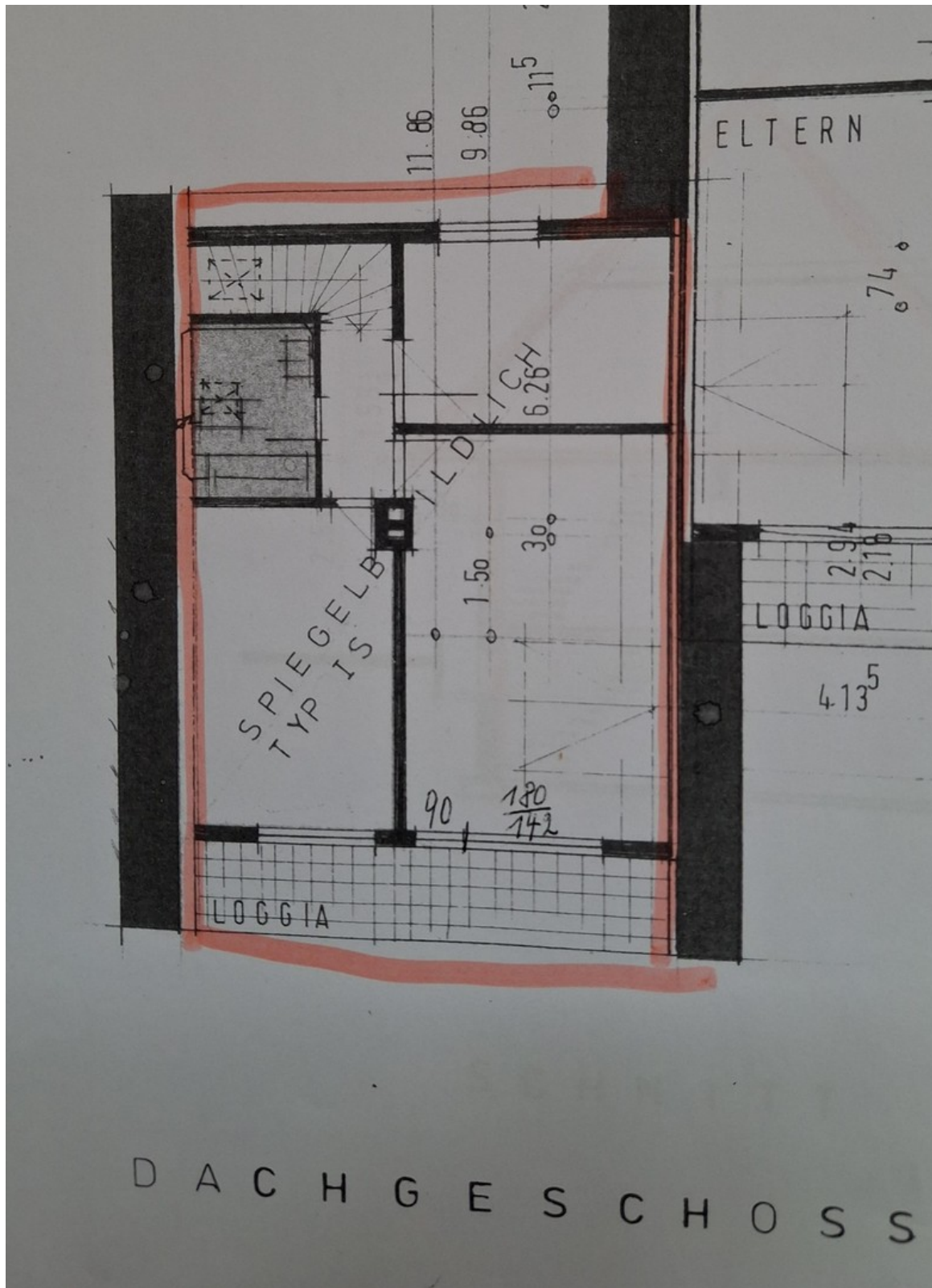
Beispiel Wohnraum im DG

# Exposé - Grundrisse



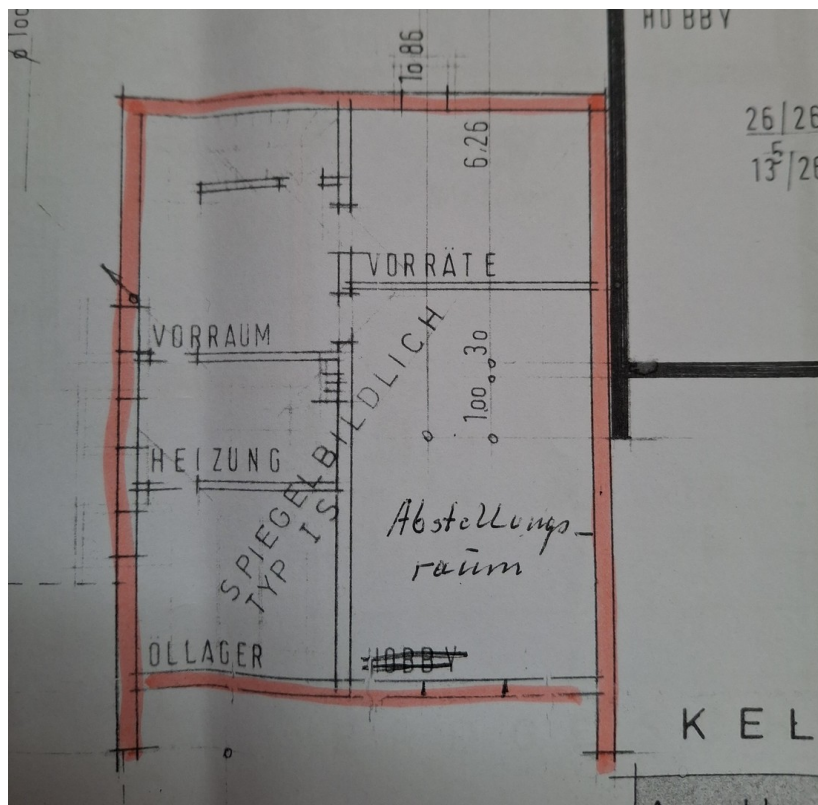
Grundriss Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller