

Exposé

Einfamilienhaus in Boiensdorf

Vielfältige Möglichkeiten - Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an der Ostsee



Objekt-Nr. OM-292482

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Suhrbier
Telefon: 0176 21944017

23974 Boiensdorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.087,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem 2002 fertig gestellten Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung in Stove erwarten Sie vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Egal ob mit den eigenen Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder als eigenbewohntes Objekt mit zusätzlicher Ferienvermietung. Hier finden Sie bereits alle baulichen Gegebenheiten, damit sich alle Beteiligten sofort wohlfühlen.

Das freistehende ca. 178 qm große Haus erstreckt sich über 2 Etagen und befindet sich auf einem ca. 1.087 qm großen Grundstück. Dies lädt mit seinen großzügigen Rasenflächen, der vielfältigen Bepflanzung und der ruhigen Feldrandlage zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Doppelcarport bietet ausreichend Platz für 2 PKWs.

Die Haustür liegt auf der Rückseite des Hauses, so dass die Vorderseite mit einer 16 qm großen überdachten Terrasse mit direktem Gartenzugang ideal in Richtung Süden liegt.

Über den Hausflur erreicht man die beiden im Haus liegenden, annähernd gleich großen Wohneinheiten. Herzstück im Erdgeschoss ist für uns das 32 qm große und helle Wohnzimmer mit Erker.

Beide Etagen verfügen über jeweils ein Bad mit mit Dusche, das obere Bad hat zusätzlich mit Badewanne. Jede Etage hat eine Küche, ein Wohnzimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie 2 Schlafzimmer zur individuellen Nutzung. In der Küche im Erdgeschoss gibt es einen separaten Vorratsraum, das obere Geschoss hat zusätzlich einen kleinen Balkon zur Ostseite.

Ausstattung

Alle Zimmer sind hell und freundlich und mit Fliesen, Laminat oder Linoleum ausgestattet. Ein zusätzlicher Dachboden mit einer Größe von ca. 50 m² ist komplett begehbar und mit Strom ausgestattet. Dieser könnte als Abstellraum oder, mit entsprechenden Umbaumaßnahmen, auch als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden.

Hauptenergieträger des Hauses ist Strom. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine strombetriebene Fußbodenheizung und sorgt für eine behagliche, gleichmäßige Wärme.

Die Internetverbindung ist gut, wir haben keinerlei Probleme bei der täglichen Arbeit im Home-Office. Glasfaser ist im Dorf schon verlegt und ein Hausanschluss wäre möglich.

Eine erst 2023 in Betrieb genommene Photovoltaik-Anlage in Südausrichtung mit 6,4 kWp übernimmt die Versorgung des Hausstroms und speichert überschüssige Kapazitäten in einem entsprechenden Speicher. Module und Speicher sind bei Bedarf einfach erweiterbar, auch eine Wallbox kann problemlos im Carport installiert werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Stove – in der Gemeinde Boiensdorf – ist ein lebendiges und gleichzeitig idyllisches kleines Dorf, welches nur knapp 2 km von einer schönen Naturstrandbucht der Ostsee entfernt und mitten im bekannten Salzhaff-Gebiet liegt. In nur wenigen Minuten ist man an den wunderschönen Stränden der Insel Poel, Rerik oder Kühlungsborn. Dank sehr gut ausgebauter Rad- und Wanderwege muss es für die Strecken nicht immer das Auto sein.

Durch eine ortseigene KiTa und eine Grundschule in ca. 2 km Entfernung gibt es hier viele junge Familien. Die örtliche freiwillige Feuerwehr, ein kleines Dorfmuseum und ein Sozialverein sorgen für Veranstaltungen und Zusammenhalt. Wir haben das Dorfleben hier immer als sehr positiv wahrgenommen!

Für den kleinen Hunger gibt es im Dorf eine urige Backstube, die Brot und Kuchen anbietet. Einkaufsmöglichkeiten für alltägliche Dinge bietet ein Mini-Supermarkt, ebenfalls in ca. 2 km Entfernung. Wer zum Wocheneinkauf aufbricht, findet größere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 12 km Entfernung (Wismar, Insel Poel, Neubukow).

Die Anbindung an größere Städte wie Schwerin, Lübeck und Rostock ist schnell und unkompliziert über verschiedene Autobahnen gegeben. Wer es noch ein bisschen größer mag: Bis Hamburg sind es nur 150 km, Berlin erreicht man in gut 2,5 Stunden.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Einfahrt von der Straße

Exposé - Galerie



Garten Südseite

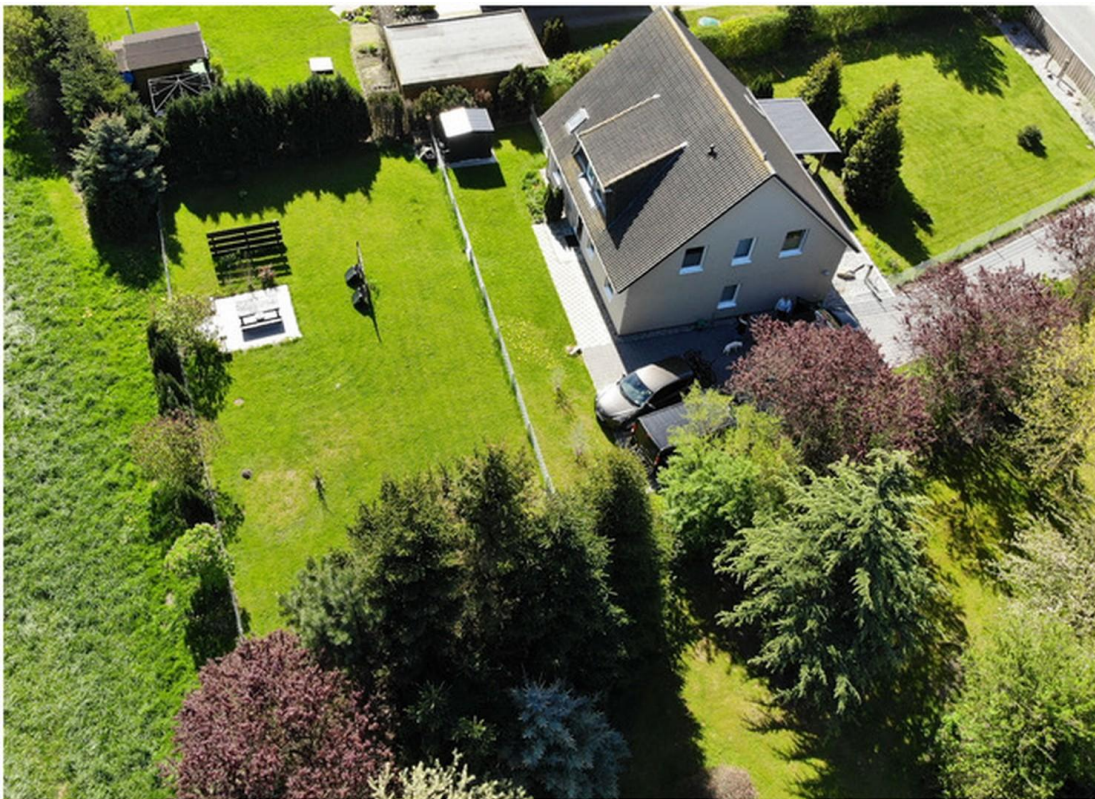


Hausansicht Nordseite

Exposé - Galerie

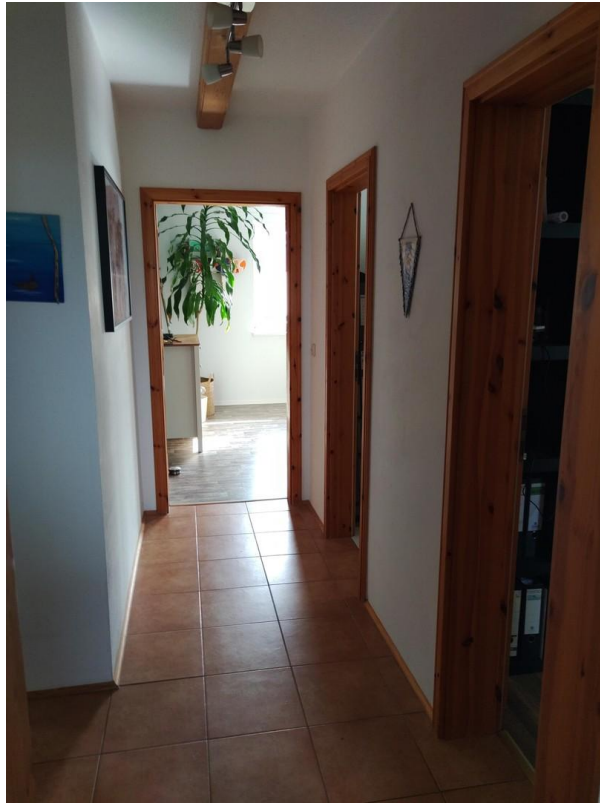


Garten Nordseite

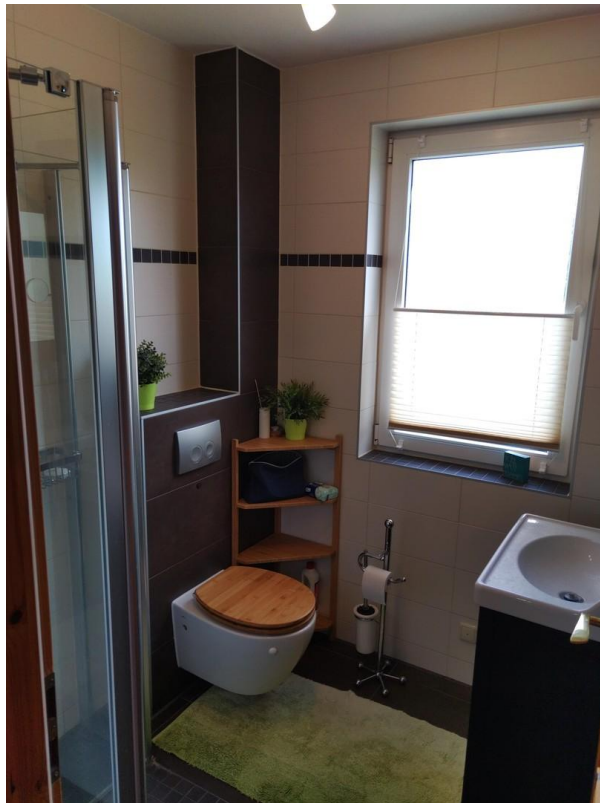


Luftaufnahme (ältere Version)

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Büro Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Erker Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss

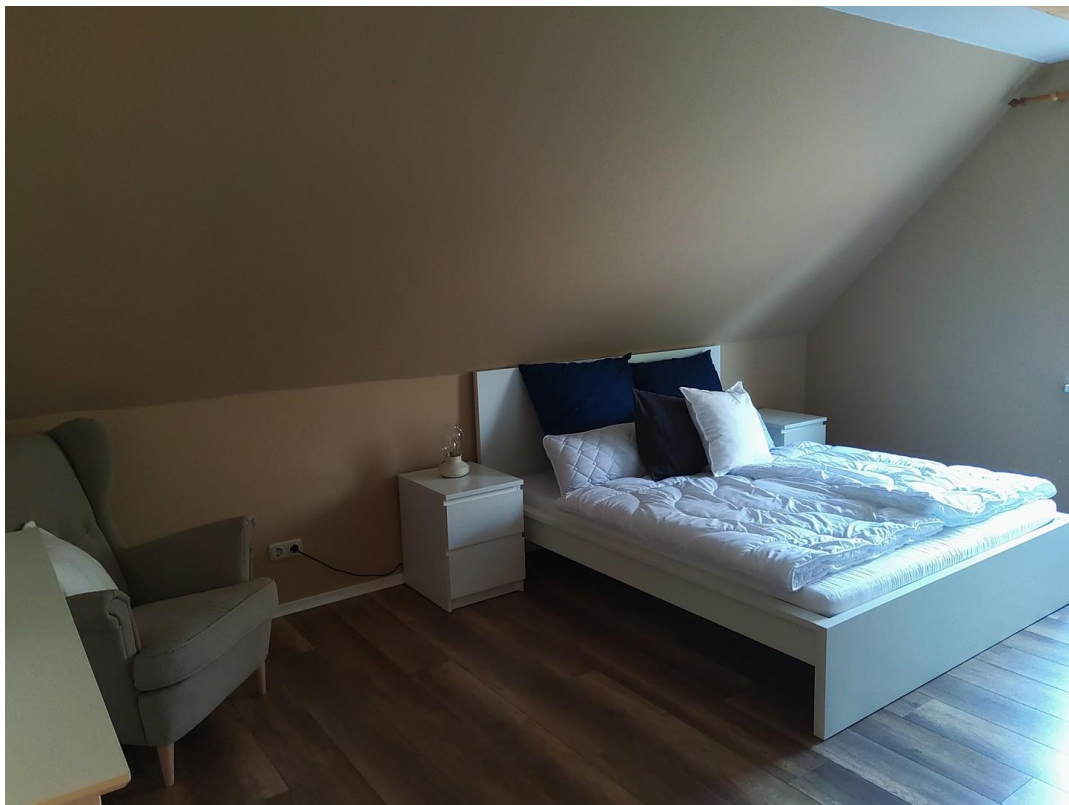


Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie

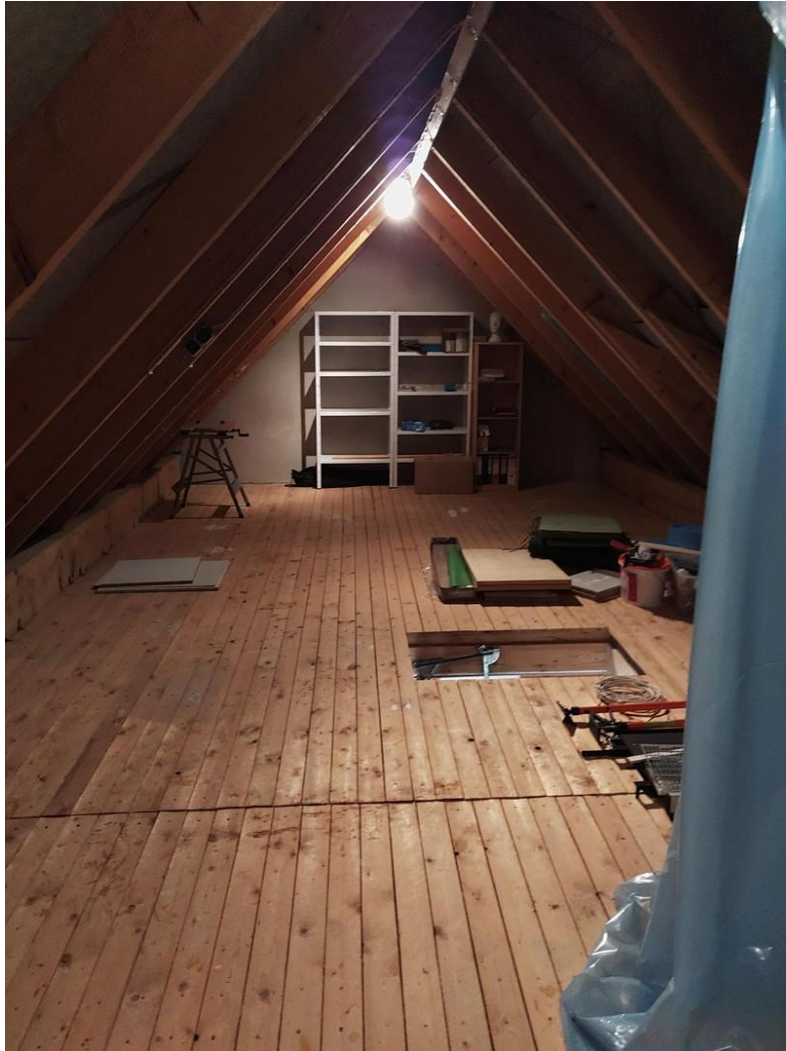


kl. Schlafzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Dachboden

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss – nicht maßstabsgetreu



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss – nicht maßstabsgetreu

