Kühsen

Fachwerk-Landhausvilla mit Stil, Eleganz und modernster Ausstattung auf großem Grundstück

Objektnummer: 25175005

KAUFPREIS: 789.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 4.549 m²

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25175005
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	789.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	74.25 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

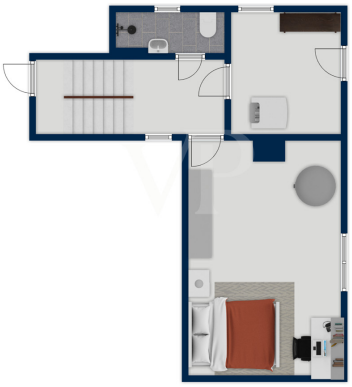
Die Immobilie

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie

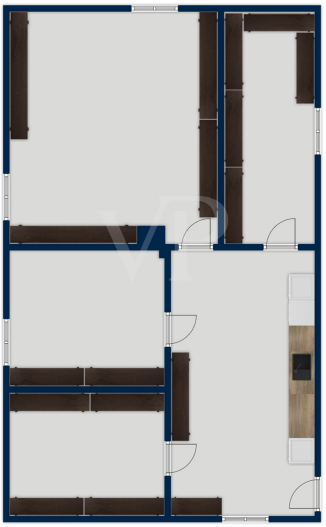
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Ein erster Eindruck

Erleben Sie den perfekten Mix aus historischem Fachwerkcharme und modernem Wohnkomfort in dieser stilvollen Landhausvilla aus dem Jahr 1986. Das markante Schieferdach mit den geschwungenen Gauben und die liebevoll gestaltete Fachwerkfassade verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter.

Dieses Haus hat ein Handwerksmeister und Bauunternehmer seinerzeit für sich selbst gebaut!

Das Anwesen befindet sich in absolut ruhiger Ortsrandlage auf einem ca. 4.549 m² großen Grundstück ohne direkte Nachbarn und ist dennoch nur rund 200 m vom Dorfzentrum entfernt.
Die Immobilie selbst verfügt über ca. 200 m² an Wohnfläche, die sich auf 6 Zimmer und eine große Diele verteilen:
Man betritt die Immobilie über eine Natursteintreppe und gelangt über den Windfang mit Garderobe in die imposante Empfangsdiele, von der aus die weiteren Erdgeschossräume, das Dachgeschoss und der Keller zu erreichen sind.
Über die hoch- und neuwertige Einbauküche mit Markengeräten gelangen Sie zum kombinierten Ess- und Wohnbereich mit offenem Kamin und Unterflurheizung. Die bodentiefen Fenster ermöglichen dabei einen Rundumblick in die Natur und einen herrlichen Blick auf den Garten.
Der Zugang zur ca. 50 m² großen nach Süden ausgerichtete Terrasse erfolgt wahlweise über das Ess- oder Wohnzimmer.
Eine weitere, nach Osten ausgerichtete Terrasse, hat eine Größe von ca. 14 m².
Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Flur noch drei weitere großzügige und helle Schlafzimmer und ein modernes Wannenbad. Dank der Gauben haben Sie einen großartigen Rundumblick auf die umliegenden Felder und Wälder.
Des Weiteren verfügt die Immobilie über einen ca. 95 m² großen Keller mit fünf Räumen. Bei einer Deckenhöhe von ca. 2,20 m lassen sich hier verschiedene Hobbys verwirklichen.
Die ehemalige Garage wurde zu einem zusätzlichen Zimmer und einer Erweiterung des Technikraums umgebaut. Somit verfügt dieser Bereich wahlweise über ein Home-Office oder auch über einen separaten Gästebereich mit angeschlossenem Duschbad und separatem Außenzugang.
Selbstverständlich ist auch ein Rückbau zur ursprünglichen Garage problemlos möglich.
Besonders hervorzuheben ist das innovative Heizungs- und Energiekonzept, dass Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und niedrige Heiz- und Stromkosten

garantiert.
Die derzeitigen Nebekosten liegen aktuell bei nur rund 120,- € monatlich.

Wer sich ein nachaltiges Leben vorstellt, ist hier genau richtig!

Auf dem Grundstück selbst gibt es noch weitere zahlreiche Besonderheiten:
Neben einem eigenen Brunnen, einem großen Gewächshaus und einem weiteren Schupppen gibt es noch einen Grillplatz, eine Feuerstelle und den großen Garten mit zahlreichen Spielgeräten (Schaukel, Sandkiste mit Sonnensegel etc.), der auch als Abenteuerspielplatz beschrieben werden kann. Um den Rasen kümmert sich der installierte Mähroboter, der für eine Fläche von 5.000 m² ausgelegt ist.
Schließlich verfügt das komplett mit einem Bonanzazaun eingefriedete Grundstück noch über einen Carport und eine ca. 150 m² große Scheune, die mit einer Photovoltaikanlage (24 kWp) ausgestattet wurde.
Die großzügige Scheune mit angebautem Carport ist ein vielseitig nutzbarer Raum. Mit Internetanschluss, Kraftstrom und einer gedämmten Werkstatt, die mit einer frostfreien Wasserversorgung versorgt werden kann, ist sie ideal als Werkstatt, Lager oder sogar für die Tierhaltung geeignet.
Ergänzt wird die Ausstattung durch ein etwa 15 m² großes Gewächshaus, das beste Bedingungen für den Anbau von Gemüse, Kräutern und Blumen bietet.
Stellplätze sind auf und vor dem Grundstück reichlich vorhanden!
Das Grundstück ist zudem mit zahlreichen Nutzbäumen bestückt, darunter Kirsch-, Apfel-, Pflaumen-, Walnuss- und sogar einem Quittenbaum. Hinzu kommen noch ein Hollunderbeerbaum und sogar eine Weinrebe. Diese Gewächse sorgen nicht nur für eine reiche Ernte, sondern auch für ein ansprechendes Landschaftsbild und die Möglichkeit, selbstgemachte Produkte wie Marmeladen oder Säfte herzustellen. Derzeit befindet sich sogar ein Bienenvolk auf dem Grundstück, was Naturliebhaber und Eigenversorger besonders erfreuen wird.

Zusätzlich liegt noch eine Genehmigung für die Erstellung eines ca. 100 m² großen Teiches vor.

Fazit:
Dieses weitläufige Grundstück bietet eine perfekte Mischung aus Komfort, Freizeitmöglichkeiten und Naturnähe. Es ist ideal für Familien, Naturliebhaber, Hobbygärtner und Selbstversorger und bietet durch die vielseitige Infrastruktur zahlreiche Gestaltungsoptionen für die individuelle Nutzung.

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Alles zum Standort

Kühsen ist ein kleines im Herzogtum Lauenburg gelegenes Dorf mit rund 360 Einwohnern.
Die nächstgrößeren Orte sind die Kreisstadt Ratzeburg (ca. 14 km), Mölln (ca. 12 km), Ahrensburg (ca. 32 km) und Lübeck (ca. 24 km).
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 6 km entfernten Berkenthin oder im ca. 10 km entfernten Sandesneben, in der sich auch die Amtsverwaltung befindet.
Im Ort selbst befindet sich noch die in ca. 100 m Luftlinie entfernt gelegene sog. Karpfenkuhle, die das Badeparadies des Dorfes ist und über einen kleinen Sandstrand verfügt
Zudem verfügt Kühsen über ein Dorfgemeinschaftshaus und hat ein intaktes Dorfleben mit vielen Veranstaltungen wie z.B. das Feuerwehr- und Kinderfest.
Für die Kleinsten gibt es einen ev. Kindergarten mit derzeit rund 20 Plätzen.
Im ca. 4 km entfernten Nusse befinden sich neben einer Sparkasse noch ein Bäcker, eine Fleischerei sowie Ärzte, eine Apotheke und eine Grundschule.
Die Gemeinschaftsschulen befinden sich in Berkenthin und Sandesneben und sind 6 km bzw. 10 km entfernt. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Ratzeburg und in Mölln.
Die Ostsee ist in einer guten halben Stunde erreichbar.

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 74.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25175005 - 23898 Kühsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg
Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com