

# Einfamilienhaus ca. 138 m<sup>2</sup>, + Wintergarten, + Garage in Feldrandlage von 23738 Harmsdorf

23738 Harmsdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 6558

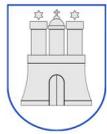
**Einfamilienhaus**

**360°**  
Virtuelle  
Besichtigung

**4K**  
ULTRA HD  
VIDEO

**Harmsdorf**



**HAMBURG MICHAEL**  **IMMOBILIEN KETTLER**

Wohnfläche ca.: **138,64 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **250,60 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis:  
**590.000 EUR**



## Einfamilienhaus ca. 138 m<sup>2</sup>, + Wintergarten, + Garage in Feldrandlage von 23738 Harmsdorf

Objekt ID	6558
Objektypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23738 Harmsdorf
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	138,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	111,96 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	250,60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.009 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2004
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Sofort
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Badewanne, Dachboden, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Kein Keller, Offene Küche, Terrasse, Walmdach, Wasch-/Trockenraum, Wintergarten
Käuferprovision	3,25% inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in



gleicher Höhe abgeschlossen.

---

Kaufpreis

590.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Harmsdorf, Ostholstein!

Dieses charmante Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer eleganten Fassade aus weißem Verblendstein und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss, das viel Raum für Entfaltung bietet.

Beim Betreten des Anwesens werden Sie von einem überdachten Eingang begrüßt, flankiert von zwei majestätischen weißen Säulen. Die großzügige Garage auf der linken Seite des Hauses ist gefliest und verfügt über ein elektrisches Tor, das Ihnen bequemen Zugang gewährt.

Genießen Sie die Ruhe und den weiten Blick über die Felder vom idyllischen Garten aus, der sich hinter dem Haus erstreckt. Ein Pavillon lädt zum Verweilen ein, während ein Geräteschuppen und ein zusätzliches Holzlager für Ordnung und Funktionalität sorgen. Ein eigener Brunnen im Garten, der auf Grundwasser zurückgreift, gewährleistet eine nachhaltige Wasserversorgung.

Das Highlight dieses Anwesens ist zweifellos der geschützte Wintergarten, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt, egal zu welcher Jahreszeit.

Dieses Haus in Harmsdorf bietet nicht nur einen Ort zum Leben, sondern auch ein Stück Idylle und Komfort. Erleben Sie das Beste aus ländlicher Ruhe und modernem Wohnkomfort - vereint an einem Ort.

## Ausstattung

Allgemein:

- Einfamilienhaus mit weißem Verblendstein
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Garage
- Wintergarten
- Vorgarten Kies
- Zaun
- Steinwall
- Rasenfläche
- Bäumen
- An der Seite Gartenpforte zum Garten
- Ausgestattet mit einer Alarmanlage
- Baujahr: 2003
- Hauptdach: Walmdach mit grünen glasierten Dachpfannen, gem. Statik: Sparren, Dampfbremse, Dachstein
- Garagendach Flachdach: Holzbalken, 2x V60S\$, 1 Polymerbahn

Dachgeschoss:

- Holzbalkendecke gem. Statik: Mineralfasermatten ca. 18 cm, Dampfsperre, Unterkonstruktion aus



Holz, Gipskartonuntersicht

Außenwände EG Wandaufbau

- Porenbeton 17,5 cm, Wärmedämmung 12 cm, Ziegelmauerwerk 11,5 cm
- Ziegelmauerwerk rot

Zwischenwände tragende und aussteifende/nicht tragende = Porenbetonmauerwerk

Baugrund:

- Sandboden-tragfähig

Zaun

- Zur Straße massiver grüner Zaun aus Betonbalustraden, seitlich Maschendrahtzaun

Hauseingang mit Überdach, zwei weißen Säulen rechts und links

Im Haus:

- Decke und Wände mit Rohfaser oder Tapete, helle Farben
- Weiße Stuckleisten
- Teils integrierte Deckenbeleuchtung
- Dreh-Kipp-Fenster weiß, 2-Fach Isolierung
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Doppeltürig und abschließbar
- Zwei Veluxfenster aus hellem Holz mit Verdunkelungsrollo
- Eingangstür sowie Türen weiß mit Riffelglas, klarem Glas und weitere Türen ohne Glasscheiben
- Boden gefliest zum Teil Teppichbelag und Laminat
- Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich und im Bad
- Wolf Gasheizung
- Heizkörper weiß
- Kamin 7 kWh
- Garten
- Pavillon
- Wintergarten

Erdgeschoss

- Vier Zimmer
- Flur
- Offene Küche
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Wintergarten und Bodentiefen Fenstern
- Kamin-Wand-Steindegk

Flur

- Zugang I OG
- Holzterppe mit Teppichstufen, Holzgelä...

+++ Hinweis zu den Flächenangaben, die Fortsetzung der Beschreibung sowie weitere Bilder erhalten



Sie mit unserem Exposé. +++

## Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir keine Objektadresse am Telefon nennen und nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Anbieter Kontaktieren) mit Adressangabe, Emailadresse (wenn vorhanden) und Telefonnummer bearbeiten können. Einen Besichtigungstermin können wir erst mit Ihnen vereinbaren, wenn Sie das Exposé mit unserer Email erhalten und heruntergeladen haben.

Unser Service für Eigentümer: Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Zeigen Ihnen unsere hochwertige Präsentation und Verkaufsstrategie und stehen Ihnen und dem Käufer noch nach dem erfolgreichen Verkauf weiter zur Seite. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen.

Weitere Bilder und Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.Kettler-Immobilien.de](http://www.Kettler-Immobilien.de)

Ihr HAMBURG IMMOBILIEN Team.

Das Angebot ist nach Angaben des Verkäufers erstellt, freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	109,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Harmsdorf liegt im östlichen Teil des Landkreises Ostholstein und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Lensahn. Es ist umgeben von grünen Feldern, Wäldern und kleinen Seen, die typisch für die Region sind. Die Gemeinde ist durchzogen von kleinen Straßen und Wegen, die sich durch die sanfte Hügellandschaft schlängeln. Die nächsten größeren Städte sind Lensahn und Oldenburg in Holstein, die jeweils nur eine kurze Autofahrt entfernt liegen. Die Ostsee ist ebenfalls leicht erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung.

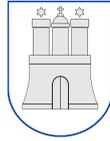
Umgebung:

Die Umgebung von Harmsdorf ist von ländlicher Schönheit geprägt. Die Landschaft besteht aus sanften Hügeln, weiten Feldern und dichten Wäldern. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Natur führen und perfekt für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten sind. In der Nähe befinden sich auch mehrere Seen, die zum Angeln, Schwimmen und Bootfahren einladen.

Die Gemeinde selbst ist klein und gemütlich mit einem Dorfkern, das von traditionellen Fachwerkhäusern und kleinen Geschäften geprägt ist. Es gibt auch eine Kirche und verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Sportplätze und Spielplätze.

Insgesamt bietet Harmsdorf eine ruhige und idyllische Lebensweise inmitten der Natur, während gleichzeitig die Annehmlichkeiten größerer Städte in Reichweite sind. Es ist ein Ort, der sich perfekt für Menschen eignet, die das ländliche Leben und die Nähe zur Ostsee schätzen.





Titelbild Kopie 2



Haus Rückansicht



Eingangsbereich EG



Zugang Treppe zum OG

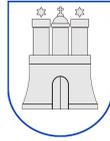


Bad II



Bad I





Bad | Dekorfliese



Schlafzimmer



Küche



Küche

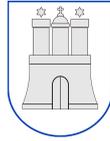


Wohnbereich



Wohnbereich

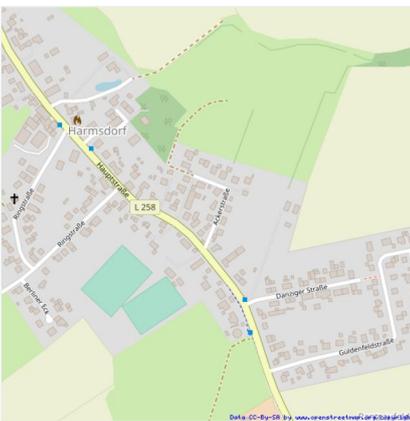




Wintergarten



Wintergarten



Lageplan

