

Großzügiges und top-modernisiertes Einfamilienhaus in ruhigster Sackgassenlage von Boostedt



...traumhaft wohnen...

Schlüsseldaten:

Objektnummer:	768
Objektart:	Großzügiges und top-modernisiertes Einfamilienhaus in ruhigster Sackgassenlage von Boostedt
Objekt-Ort:	24598 Boostedt
Baujahr:	1973
Zimmer:	5,50
Grundstücksfläche: Wohnfläche: Nutzfläche:	ca. 739 m ² ca. 200 m ² ca. 114 m ²
PKW-Stellplätze:	Garage, Außenstellplatz
Ausstattung:	gehobene Ausstattung, Gäste-WC, Bad mit Wanne, Bad mit Dusche, Gasheizung, Fliesenboden, Parkettboden, Kunststofffenster, Einbauküche, Kabelanschluss, Rollläden
Kennzeichen:	Fernblick, Südausrichtung Balkon/Terrasse, Wintergarten, Walmdach
Energieausweis	
Art:	Bedarf
Kennwert:	115,70
Warmw. enthalten:	JA
Kaufpreis:	EUR 649.000,00
Provision:	3,57% v. Brutto-VK-Preis

Objektbeschreibung:	Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 200m² wurde im Jahr 1973 auf einem 739m² großen Grundstück in ruhigster Lage von Boostedt erbaut. Im Jahr 2014 wurde das Haus vollständig saniert und bietet damit heute absolut zeitgemäßes und modernes Wohnen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses könnte zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden. Man betritt das Haus durch einen überdachten Eingangsbereich und gelangt in die großzügige Diele, vom der ein separater Garderobenbereich sowie das Gäste-WC abgehen. Von der Diele geht es in den offen gestalteten Küchen- und Essbereich, wobei die Küche mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Ein kleiner Abstellraum ist hier ebenfalls vorhanden. Über eine Schiebetür mit Glaselementen geht es vom Essbereich in das helle und großzügige Wohnzimmer, wo ein moderner, geschlossener Kamin vorhanden ist, der an kalten Tagen für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Vom Wohnzimmer geht es in den hochwertigen Wintergarten, der ebenso wie das Wohnzimmer und der Essbereich, einen traumhaften Fernblick bietet. Vom Essbereich führt ein bodentiefes Fensterelement auf die Loggia, die auch an regnerischen Tagen die Möglichkeit des Outdoor-Essens bietet. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage vom Flur abgehend das Schlafzimmer sowie ein Zimmer, welches sich als Kinder- oder Arbeitszimmer anbietet. Ein geräumiges Badezimmer, ausgestattet mit einer großen, ebenerdigen Dusche, Badewanne, breitem Waschbecken und WC, ist hier ebenfalls vorhanden. Eine massive Treppe führt in das Untergeschoss des Hauses, wo sich zur Gartenseite ausgerichtet und vom Flur abgehend ein weiteres großes Zimmer, ein kleineres Zimmer sowie ein offengestalteter Arbeitsbereich befinden. Ein Duschbad ist auf dieser Etage ebenfalls vorhanden. Der großzügige Heizungsraum bietet zusätzlich viel Platz für Vorräte usw.. Eine Außentür führt vom Flur des Untergeschosses auf die gen Süden ausgerichtete Terrasse. Von der Diele im Eingangsbereich führt eine einklappbare Bodentreppe auf den ausbaufähigen Dachboden des Hauses. Der gesamte Außenbereich wurde 2021 neu gestaltet. Hier befinden sich im vorderen Grundstücksbereich sowohl eine Garage mit elektrischem Rollltor als auch ein Offenstellplatz zum Parken von PKW. Im hinteren Grundstücksbereich bietet eine mit Glaselementen überdachte Terrasse ausreichend Platz für die große Familie sowie Schutz vor Wettereinflüssen. Der weitere Grundstücksbereich ist von sehr geschmackvoller Rasen- und Strauchbepflanzung geprägt. Die Betonpalisaden grenzen die unterschiedlichen Höhenbereiche optimal und sehr ansprechend ab. Das gesamte Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Ein zusätzlicher Raum zum Abstellen von Gartenmöbeln und -geräten ist ebenfalls vorhanden.
----------------------------	---

Ausstattung:	Das Haus wurde im Jahr 2014 hochwertig modernisiert. In diesem Zusammenhang wurden u.a. folgende Arbeiten durchgeführt: - Teilweise Neugestaltung des Grundrisses - Einbau einer Fußbodenheizung im gesamten Haus - Austausch sämtlicher Elektroleitungen - Einbau einer modernen und hochwertigen Einbauküche - Erneuerung Hauptbad, Duschbad, Gäste-WC - Einbau neuer Kunststofffenster - Einbau neuer Hauseingangstür und Tür zum Gartenbereich - Austausch sämtlicher Innentüren - Erneuerung sämtlicher Fußböden - Wintergarten 3-fach verglast Das Dach inkl. Dachstuhl stammt aus dem Jahr 2007. Die bodentiefen Kunststofffenster im Essbereich stammen aus dem Jahr 2009 und die Fenster im großen Zimmer im Untergeschoss aus dem Jahr 2006. An der Südseite des Hauses sind elektrische Außenrollläden bzw. Jalousien vorhanden. Der gesamte Außenbereich wurde im Jahr 2021 erneuert, dies beinhaltet u.a.: - Pflasterung vor dem Haus - Terrassengestaltung - Rasen- und Strauchbepflanzung - Installation eines Rasenmäh-Roboters - Sämtliche Steinarbeiten im hinteren Grundstücksbereich - Einzäunung des Grundstücks - Installation einer Gartenbewässerungsanlage - Austausch sämtlicher Sickerschächte - Installation einer per App steuerbaren Gartenbeleuchtung - Terrassenüberdachung (2022) Die Beheizung sowie die Wassererwärmung des Hauses erfolgen über eine Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2005. Die Einbauküche ist mit einem Ceranherd, einem höherliegenden Backofen und einer integrierten Mikrowelle sowie einer Geschirrspülmaschine und separater Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Für den Internet-, Telefon- und Fernsehanschluss ist das Haus an das Glasfasernetz der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.
Sonstiges:	Es handelt sich um ein Wolf-Müller-Fertighaus (Holzständerwerk mit Vormauersteinen), welches ursprünglich als Haus mit Einliegerwohnung erbaut wurde. Das Haus bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. - Haus für die große Familie (ggf. Ausbau Dachgeschoss)

	- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss - Großzügiges Wohnen mit Gästebereich im Untergeschoss - Haus mit Einliegerwohnung Die Wohnflächen betragen im Einzelnen (gesamt 200,38m²): Erdgeschoss (gesamt 140,80m²) Diele: 17,36m² Garderobe: 1,76m² Gäste-WC: 1,94m² Küche: 9,75m² Abstellraum: 2,00m² Essbereich: 13,85m² Wohnzimmer: 27,33m² Wintergarten: 15,38m² Flur: 5,79m² Badezimmer: 11,29m² Kinderzimmer: 11,24m² Schlafzimmer: 18,55m² Gesamt EG Innen: 136,24m² Loggia (GF: 10,55m²): 2,64 m² Balkon (GF: 7,71m²): 1,93 m² Untergeschoss (Gesamt 59,58m²) Schlafzimmer: 28,44m² Badezimmer: 5,52m² Flur: 6,09m² Büro: 9,13m² Zimmer: 10,40m² Nutzfläche (gesamt 113,70m²) Dachgeschoss (Ausbaureserve): 70,00m² Heizungsraum: 15,95m² Garage: 15,75m² Abstellraum (vom Garten): 12,00 m² Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!
Lagebeschreibung:	Das Haus liegt in einer zentralen und naturnahen Umgebung mit weitreichendem Blick am Ende einer Sackgasse in Boostedt. Boostedt liegt ca. 4 km südlich von Neumünster. Aufgrund der durch die A7 sehr guten Anbindung nach Hamburg (35 Minuten nach HH-Schnelsen-Nord) und Kiel (25 Minuten) lässt sich Boostedt zum Speckgürtel Hamburgs und Kiels zählen. Die Gemeinde Boostedt mit seinen 5.000 Einwohnern liegt geografisch im Herzen von Holstein, dem südlichen Landesteil des meerumschlungenen Bundeslandes Schleswig-Holstein. Boostedt

	besticht durch seine hervorragende Infrastruktur. Sie finden hier einen Kindergarten sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Als Einkaufsmöglichkeiten bieten sich mehrere Geschäfte (u.a. Edeka, Aldi) an, wo alle Artikel des täglichen Bedarfs einzukaufen sind. Im Ort befinden sich ein Restaurant, zwei Imbisse, eine Tankstelle, mehrere Friseure, ein Blumenladen, ein Sportverein sowie ein Tennisverein. Insbesondere der Reitsport wird hier sehr groß geschrieben, so dass sich mehrere gut geführte Reitanlagen hier angesiedelt haben. Auch mehrere Ärzte haben sich in Boostedt niedergelassen. Für Naturliebhaber gibt es im direkt an Boostedt angrenzenden Segeberger Forst jede Menge Platz zur Erholung im Grünen. Die herrlichen Küsten der Ostsee befinden sich nur 40 Fahrtminuten von Boostedt entfernt. Auch die Nordsee ist binnen 75 Minuten zu erreichen. Als Gemeinde des Kreises Segeberg bildet Boostedt den nördlichsten Zipfel der wirtschaftsstarken Metropolregion Hamburg und grenzt zugleich direkt an die kreisfreie Stadt Neumünster.
--	---

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

Courtage:

Wir weisen abschließend darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir 3,57 % Käufercourtage des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 2 Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Wir weisen bereits mit Zusendung dieses Exposés darauf hin, dass vor der Zusendung weiterer objektrelevanter Unterlagen, eine schriftliche Zustimmung Ihrerseits zur Zahlung der o.a. Käufercourtage im Falle des Objekterwerbs, abgefordert wird.

Widerrufsbelehrung nach Fernabsatzgesetz:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Anforderung des Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die Firma Paul Peter Immobilien, Großflecken 29, 24534 Neumünster, E-Mail: info@paul-peter-immobilien.de, Tel.: 04321-4 33 99 mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder Versand einer E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Datenschutzerklärung:

Für die Anfrage auf dieses Objekt erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Diese Daten werden in unserer Kartei gespeichert und nicht an Dritte weitergegeben. Sofern Sie keine weiteren Immobilienangebote von uns erhalten möchten bzw. Sie es wünschen, dass Ihre personenbezogenen Daten wieder aus unserer Kartei gelöscht werden, teilen Sie uns dies bitte mittels einer eindeutigen Erklärung (per Post, per Telefax, per E-Mail) mit. Unsere detaillierte Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite (www.paul-peter-immobilien.de).

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Weitere Bilder zum Objekt:



Frontansicht mit Wintergarten



Draufsicht



Überdachte Terrasse



Eingangsbereich



Einbauküche



Wohnzimmer mit Fernblick



Wintergarten und Wohnzimmer



Flurbereich



Zimmer im Untergeschoss



Badezimmer



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



DG_derzeit nicht ausgebaut