

# EXPOSÉ

## Ein Katzenprung zum See - Ländlich-idyllische Wohnlage mit sonnigem Garten



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
 Adresse: 23821 Rohlstorf  
 Baujahr: 1865  
 Zimmerzahl: 5  
 Wohnfläche (ca.): 124 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 827 m<sup>2</sup>  
 Garage / Stellplatz: ja  
 Wesentlicher Energieträger: Erdgas leicht

**Kaufpreis**  
**€ 179.000,-**

### Dittmer Immobilien

Geroldring 20 ° 23626 Ratekau ° Tel.: 04504-4005  
 Fax: 04504-4075 ° immo-dittmer@web.de ° www.dittmer-immo.de

- > Doppelhaushälfte
- > Rohlstorf
- > 5 Zimmer

- > 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0895



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	23821 Rohlstorf
Baujahr	1865
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	124 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	827 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	179.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis Baujahr	1865
Unterkellert	nein
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Erdgas leicht
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provisionshinweis	Jeweils für den Verkäufer und Käufer 3,57% Courtage, inklusive Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine solide Doppelhaushälfte im Landhausstil. Das Haus wurde 1865 in Massivbauweise mit Rotsteinmauerwerk erbaut. Das Dach wurde in den 70/80er Jahren mit einer Betonpfanne eingedeckt. Das Haus verfügt über weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Alle Installationen befinden sich in einem technisch guten und funktionsfähigen Zustand. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Die Ausbaureserve beträgt etwa 50 m<sup>2</sup>. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS: Flur/Garderobe - Wannenbad - Wohnzimmer - Gästezimmer/Büro - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche - Flur mit Treppe ins DG.

DACHGESCHOSS: Große Diele - Schlaf-/Kinderzimmer - Duschbad.

Es besteht ggf. die Möglichkeit, ein etwa 450 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück

abzuteilen - eine eigene Zufahrt mit Garage wäre vorhanden.

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

## Ausstattung:

- Einfache Küche
- Wannenbad im EG
- Duschbad im DG
- Kunststoffenster mit Isoverglasung
- Gas-Zentralheizung (1999)
- Garage
- Stellplatz
- Glasfaseranschluss

## Lagebeschreibung:

Ländlich-idyllische Wohnlage. Landschaftlich schön gelegen in der Nähe des Wardersees - 3 Minuten bis zur Badestelle. Die Kreisstadt Bad Segeberg liegt nur 7 km entfernt. Hier findet man alle Annehmlichkeiten des wirtschaftlichen und kulturellen Lebens.

## Objektbilder:



Baujahrs-Wappen

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Rohlstorf
- > 5 Zimmer

- > 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0895



Flur - Garderobe



Schlafzimmer - EG



Wannenbad - EG



Kinderzimmer - EG



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Rohlstorf
- > 5 Zimmer

- > 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0895



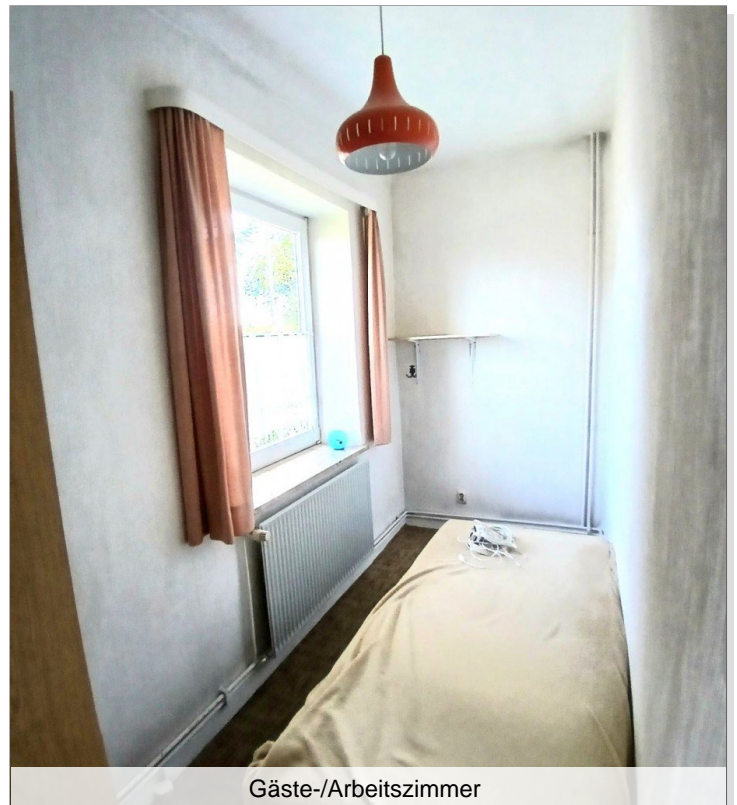
Flur - Hintereingang



Garten (Ev. Baugrundstück)



Schlaf-/Kinderzimmer - DG



Gäste-/Arbeitszimmer



Diele - DG (Ausbaureserve)

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Rohlstorf
- > 5 Zimmer

- > 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0895



Duschbad - DG (Bild 1)



Duschbad - DG (Bild 2)

