

Exposé

Einfamilienhaus in Langholz

**Strandnah, ruhig, modern: EFH-Haus bei Eckernförde als
Hauptwohnsitz oder Ferienhaus**



Objekt-Nr. **OM-294657**

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Scheuer
Mobil: 0151 16734111

Seeblick 12
24369 Langholz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	771,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit etwas Meerblick, nur 300 m zum ruhigen Badestrand (April bis Oktober können Sie dort Ihren Strandkorb kostenfrei aufstellen, ihr Boot lagern, ...) und Hundestrand gibt es nur äußerst selten moderne, energetisch sparsame und freistehende Häuser, die als fester Wohnsitz oder wahlweise Ferienhaus (selbstgenutzt oder vermietet) genutzt werden können und zugleich ein angenehm ruhiges Umfeld bieten.

Das 2012 fertiggestellte Haus bietet neben einem 771 m² großen Grundstück rund 150 m² Wohn- und Nutzfläche (plus ggfs. ausbaufähigem Dachboden, Fenster inkl. Meerblick vorhanden), Solaranlage für Warmwasser, Fußbodenheizung im gesamten Haus, gemütlicher Kamin, eine angenehme Wohnatmosphäre, ein toller Garten ... und das alles lediglich 300 Meter Fußweg zum ruhigen Langholzer Badestrand (DLRG-bewacht) und separatem Hundestrand. Von Terrasse, Küche, Esszimmer, Bad und einem Schlafzimmer aus haben Sie über ein paar Dächer hinweg den kleinen Blick auf die Ostsee und mitunter herrliche Sonnenaufgänge.

Die individuell in Bögen angelegte große Terrasse mit Süd- und West-Ausrichtung bietet morgens bis abends Sonne. Und auch die doppelflügeligen Terrassentüren in nahezu allen Räumen (auch in denen der Schlafräume im OG, dort mit französischem Balkon) sorgen stets für lichtdurchflutete Zimmer.

Das Haus (Start-Baujahr 2007) wurde nach unserem Erwerb in 2012 von entsprechenden Fachfirmen fertiggestellt (Innenausbau, Gartenanlage, ...) und viele Jahre als Luxus-Ferienhaus betrieben. Nach umfangreicher Renovierung in 2023/2024 (Malerarbeiten innen/ außen, neues Schalterprogramm, alle Fenster- und Türen-Plissees neu, neues Mobiliar ...) wird das Haus nunmehr wieder als Ferienhaus vermietet. Der Vertrag mit der Ferienhausverwaltung kann - muss aber nicht - übernommen werden; je nachdem, ob Sie weiter vermieten oder das Haus selbst nutzen wollen. Die jährlichen Mieteinnahmen der Ferienvermietung beliefen sich in der Vergangenheit stets auf 32-35 T€ pro Jahr plus jährliche Abschreibung, es besteht weiteres Steigerungspotential. Bei einer Festvermietung ist von etwa der Hälfte an Mieteinnahmen auszugehen.

Ausstattung

Das Objekt bietet Ihnen ...

... im EG:

- großer Eingangsbereich mit Holztreppe
- Wohn- und Esszimmer mit Kamin (dänische Marke Scan, 6 kW Leistung)
- offene Küche inkl. Elektrogeräte
- Duschbad mit WC
- Sauna
- HWR-/Technik-/Wäsche-/Abstellraum

... im OG:

- 3 Schlafzimmer mit großen Fenstertüren und französischem Balkon
- 1 Vollbad mit Dusche, Wanne, WC, Doppelwaschbecken
- Ausziehleiter zum Dachboden (ggfs. ausbaufähig, mit Fenster und Meerblick, ...)

... Außen:

- große Terrasse gen Süden und Westen (zweiseitig ums Haus laufend)
- großer, pflegeleichter Garten mit umlaufender Hecke
- Geräteschuppen (ca. 3 x 3 Meter)

- 2 private und gepflasterte Stellplätze für Ihre Fahrzeuge auf dem Grundstück

... Technik / Infrastruktur:

- Glasfaser-Anschluss aktiv

- Fußbodenheizung in allen Räumen (Steuerung manuell und per App möglich; Homematic IP vorhanden)

- 5 m² Solarpanel für Warmwasser-Erwärmung

- Aktueller Bedarfs-Energieausweis: Klasse B bzw. C; Primärenergiebedarf 59 kWh/(m² *a) und Endenergiebedarf 79 kWh/(m²*a),

- Wärmepumpen-Ready durch moderne Fußbodenheizung, Dämmung und Solarthermie.

- Flächenermittlung nach DIN277 ca. 150 m² bzw. nach WoFIV ca. 123 m²

Der Verkaufspreis bezieht sich auf das Haus inklusive Küche, Sauna, Bäder. Die Übernahme weiterer Einrichtung und Ausstattung ist möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigungen gerne nach vorherigem Telefonat; bitte schreiben Sie mir kurz Ihre Vorstellungen an die Immobilie und Lage sowie etwas zu Ihrer Person sowie Finanzierungssituation. Leider ist das nötig, weil wir sonst zu viel Besichtigungstourismus haben, selbst An- und Abreise haben und lediglich die Zeiten zwischen den Gästebesichtigungen für Besichtigungen nutzen. Danke für Ihr Verständnis!

Ich bitte von Makleranfragen abzusehen, sie sind unerwünscht und im Ergebnis zwecklos.

Lage

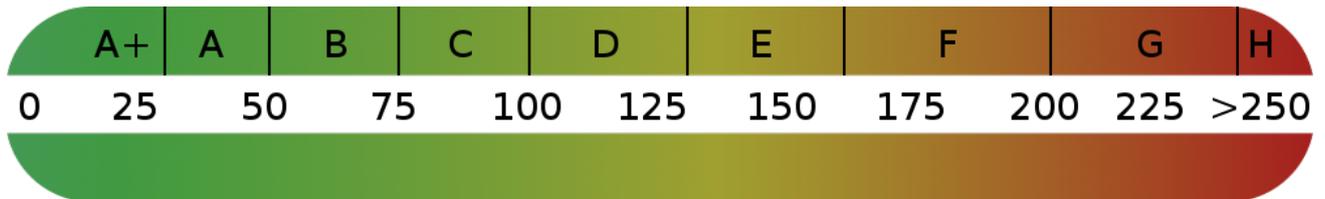
Das Haus befindet sich im attraktiven und ruhigen Langholz (Seeblick 12), einem ehemaligen Fischerdörfchen der Halbinsel Schwansen - direkt an der Ostsee in der Mündung und am nördlichen Ufer der Eckernförder Bucht. Nach Eckernförde rund 15 Min. Autofahrt, nach Kappeln geringfügig mehr. Langholz ist der ideale Wohn- und zugleich Urlaubsort für Erholungs- und Ruhebedürftige, aber auch für Familien, die in kurzer Distanz zu den Städten Eckernförde, Kappeln, Schleswig, Damp, ... wohnen wollen und zugleich Platz, Ruhe, Strand und Sonne wünschen. An Infrastruktur gibt es fußläufig Restaurants (Italiener, Cafe, Mini-Supermarkt ... je etwa 300 Meter), einen Bäcker, einen Edeka-Markt (ca. 2000 m) usw.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



771 m² Grundstücksfläche

Exposé - Galerie



Pflegeleicht angelegt



Terrasse ganztägig Sonne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Offene Küche



Offene Küche

Exposé - Galerie



Duschbad EG mit Sauna



Duschbad EG mit Sauna



Sauna für 2 - 4 Personen

Exposé - Galerie



Sauna für 2 - 4 Personen



Schlafzimmer 1 mit Meerblick

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Meerblick



Schlafzimmer 1 mit Meerblick

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad OG mit Dusche, Wanne, ...

Exposé - Galerie



Bad OG mit Dusche, Wanne, ...



Bad OG mit Dusche, Wanne, ...

Exposé - Galerie



Bad OG mit Dusche, Wanne, ...



Unser Strand ...

Exposé - Galerie



Blick aufs offene Meer



Eigener Strandkorb kostenfrei

Exposé - Galerie

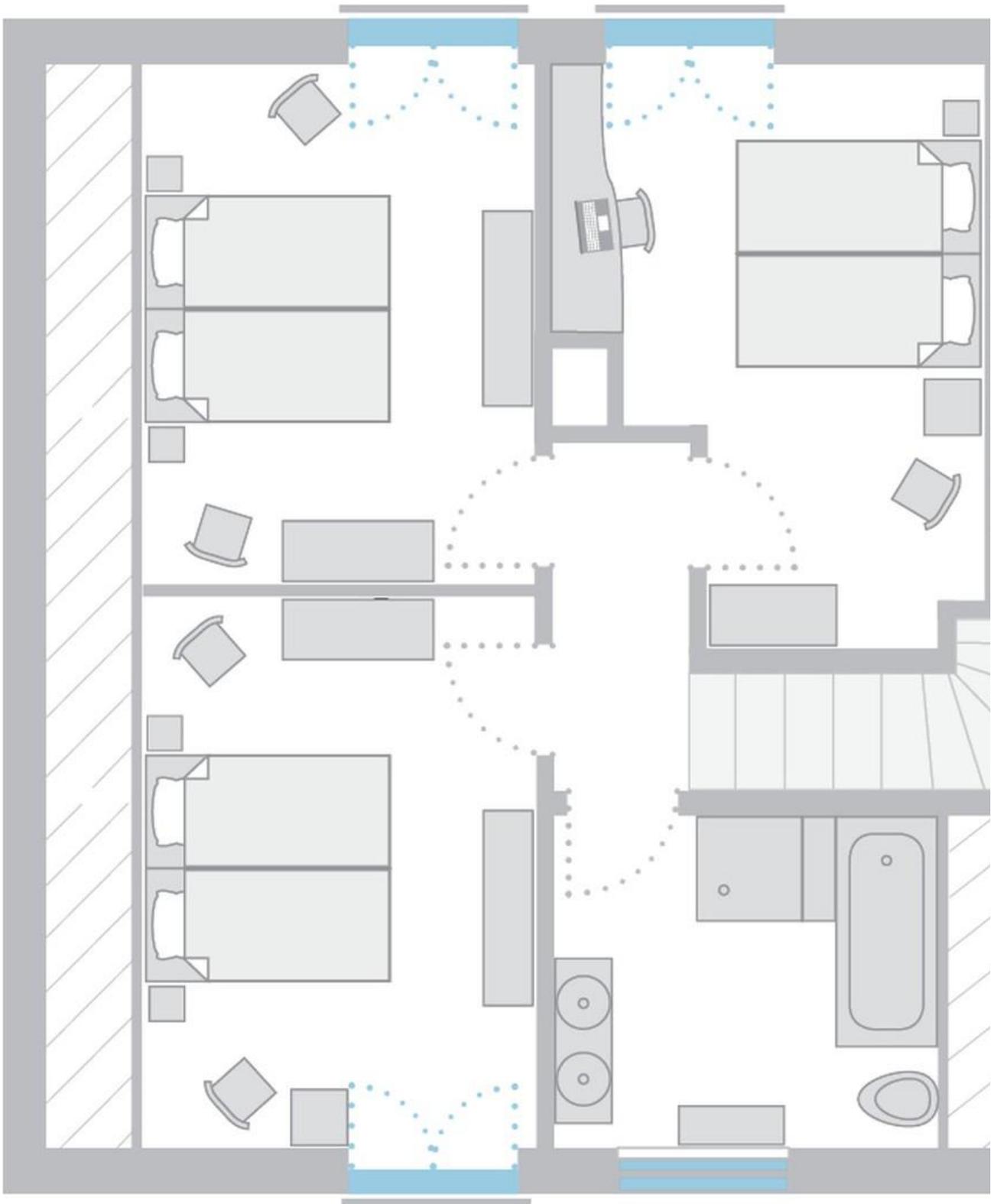


Unser Strand ...



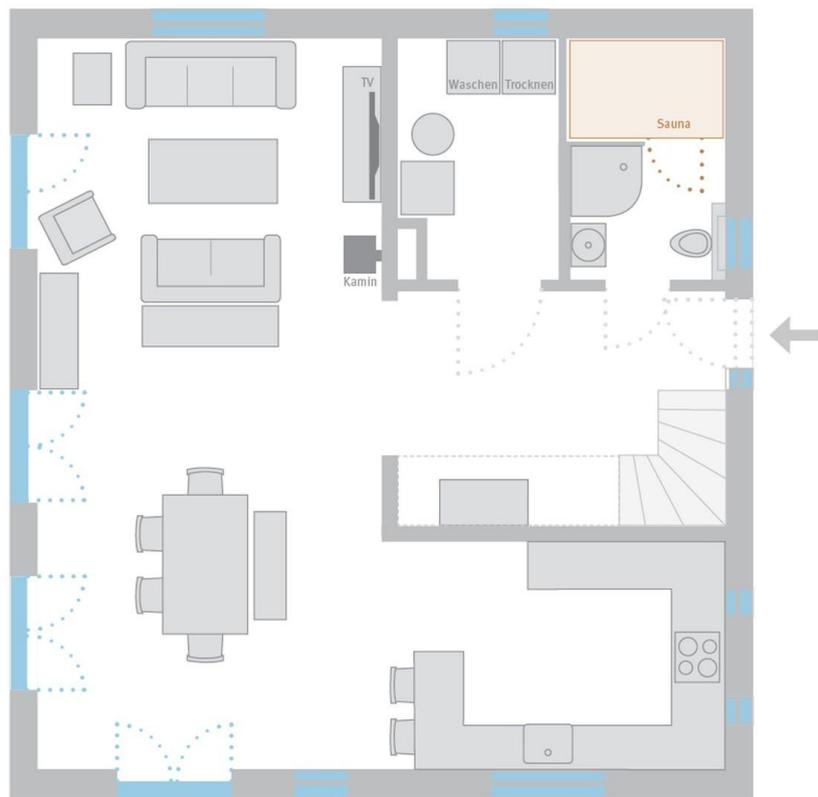
Unser Strand ...

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG