

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sandesneben

### Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit schönem Garten



Objekt-Nr. OM-312361

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **230.000 €**

Bürgerende 11  
23898 Sandesneben  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliches Einfamilienhaus im schönen Sandesneben zu verkaufen.

Das Haus ist trotz des Alters in einem sehr gepflegten Zustand. Es wäre ohne größere Aufwände kurzfristig einzugsbereit und ideal für eine kleine Familie. Das Objekt enthält viel Potenzial und könnte mit etwas Geschick im neuen Glanz erstrahlen.

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!

## Ausstattung

Eckdaten:

- Freistehendes Einfamilienhaus liegt zentral in Sandesneben, befindet sich aber in einem ruhigen Wohngebiet

- Grundriss:

EG: Flur, helle und geräumige Küche, gemütliches Wohnzimmer, Durchgangszimmer, Badezimmer mit Badewanne, Hauswirtschaftsraum und Speisekammer

OG: 2 große und ein etwas kleineres Schlafzimmer, sowie ein kleiner Flur

- Baujahr 1910

- Wurde 1984 komplett umgebaut und seitdem regelmäßig renoviert

- 820 m<sup>2</sup>Grundstück

- 140 m<sup>2</sup>Grundfläche

- Ölheizung von 2012

- Glasfaseranschluss vorhanden

- Jalousien an den Fenstern

- Garage mit einem Stellplatz, sowie ein weiterer überdachter Stellplatz (Carport)

- alter, ausgebauter Stall hinterm Haus bietet umfangreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rasenmäher, Gartenmöbel etc.

- Terrasse, sowie schönen und nicht einsehbaren Garten hinterm Haus

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lage:

- Sandesneben ist eine Gemeinde mit 1.829 Einwohnern
- Familienfreundlich mit vielen Einfamilienhäusern
- Gehört zum wirtschaftsstarken Landkreis Herzogtum-Lauenburg
- 45 Autominuten zur Hamburger Innenstadt
- 20 Minuten nach Ratzeburg, 30 Minuten nach Lübeck

- Gute Busverbindungen sind vorhanden
- Zu Fuß erreichbare Kindergärten, sowie Grund- & Gemeinschaftsschule mit Oberstufe
- Mehrere Spielplätze vor Ort
- Ärzte, Sportverein, div. Vereine
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Aldi, Tankstelle...)

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Gemütliches Wohnzimmer