

Ihr neues Zuhause: sehr gepflegter Zustand,  
traumhafter Garten, Wintergarten, Balkon und  
Kaminofen!

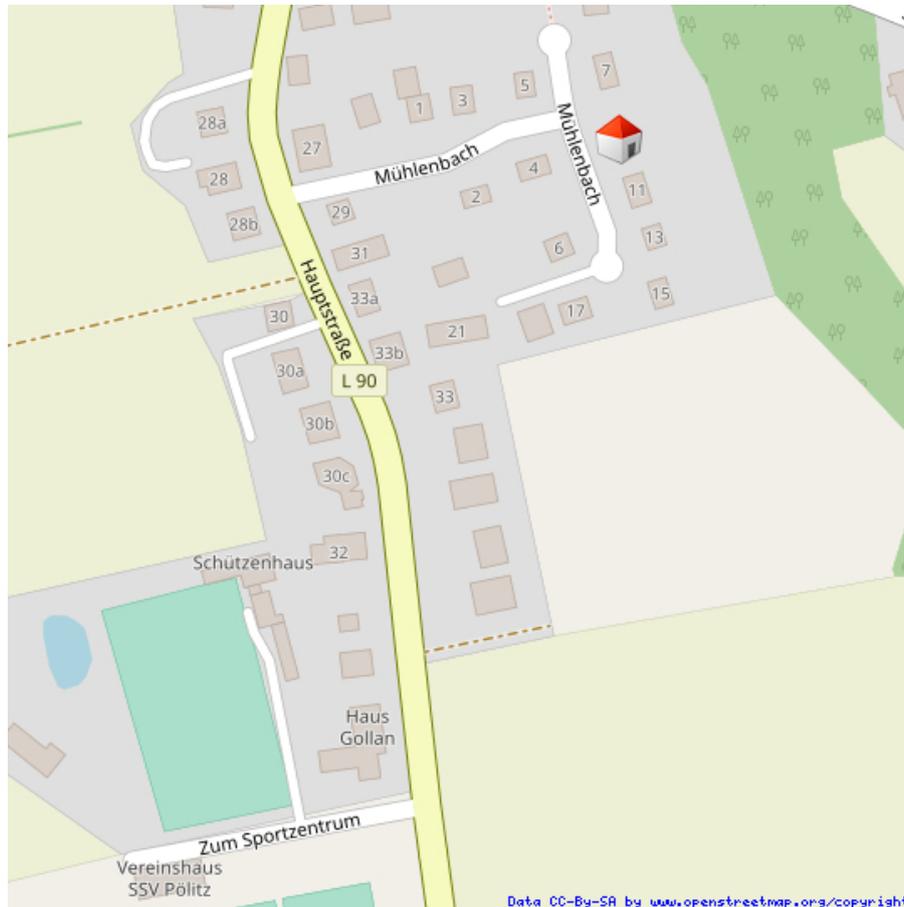
Objekt: 121 • Mühlenbach 9 • 23847 Pölitz



## Daten

ImmoNr	121
PLZ	23847
Ort	Pölitz
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Nutzungsart	Wohnen
Grundstücksgröße	ca. 1.274 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5,5
Anz. Badezimmer	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Küche	Einbauküche
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	136,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	27.03.2032
wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1958
Anbau	1990
Modernisierung	2017-2022
Zustand	Gepflegt
Kaufpreis	629.000,00 €
Außen-Courtage	Diese Immobilie erwerben Sie courtagefrei!

## Lageplan



## Lage

Die ländlich geprägte Gemeinde Pölitz liegt im Kreis Storman zwischen Hamburg und Lübeck. Im nur ca. 5 km entfernten Bad Oldesloe befinden sich Ärzte, Geschäfte, Schulen und alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs. Der nahe gelegene Bahnhof in Bad Oldesloe bringt Sie rasch und bequem nach Hamburg und Lübeck. Die Metropole Hansestadt Hamburg erreichen Sie in ca. 35 Autominuten und die Weltkulturerbe-Hansestadt Lübeck in ca. 20 Autominuten über die nahegelegene Autobahn A1. Der Ostseestrand, mit z.B. dem Ostseebad Travemünde, liegt nur ca. 35 Autominuten entfernt. Die Flughäfen Hamburg (ca. 31km) und Lübeck (ca. 23 km) sind schnell erreichbar.

Das Haus liegt in Sackgassen-Lage in einem kleinen, hübschen Wohngebiet. Angrenzend ist ein Wäldchen mit einem Bach.

## Außenbereich und Garten

- ca. 1.274 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- ein Wäldchen mit Bach begrenzt das Grundstück
- alt eingewachsener Garten mit vielen lauschigen Ecken
- Nebengebäude mit Platz z.B. für eine Außenküche und eine große Terrasse
- viele unterschiedliche Pflanzen, Bäume, Büsche, Blumen, Obstsorten u.a. sogar Pfirsiche.
- eingezäunter Gemüsegarten
- in Planung: Gehege für Hühner

Ein traumhafter Garten mit vielen Möglichkeiten und Platz für Ihre Ideen.

## Details zum Haus

Das Haus ist sehr geräumig und offen geschnitten. Ohne großen Aufwand könnte es in zwei Wohneinheiten aufteilen werden.

Der Hauseingangsbereich ist überdacht und die Haustür erneuert.

Der Wohnbereich (ca. 30 m<sup>2</sup>) und der Essbereich (ca. 22 m<sup>2</sup>) sind zu einem Raum geworden und dementsprechend sehr großzügig und offen. Ein Kaminofen sorgt für Gemütlichkeit.

Die Küche ist ca. 17 m<sup>2</sup> groß und bis in die Spitze offen - ein absoluter Hingucker. Die Küche wird ergänzt durch eine angrenzende Wirtschaftsküche mit Nebenausgang zur Garage.

Von der Küche und vom Wohnbereich betreten Sie den außergewöhnlich großen Wintergarten. Der Wintergarten ist das Fenster zum Garten und wird Sie begeistern!

Vom großen Flur gelangen Sie in ein Zimmer, das als Büro/Gästezimmer oder Schlafzimmer genutzt werden könnte. Praktischerweise ist es verbunden mit einem Duschbad mit Fenster. Dieses wurde genauso wie das Vollbad im Dachgeschoss modernisiert. Die Fenster zur Gartenseite sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet.

Der erste Eindruck vom Dachgeschoss ist außergewöhnlich durch die offene ca. 25 m<sup>2</sup> große Galerie. Er wird unterstrichen durch passende Sichtbalken und den Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie den Blick über den Garten und das angrenzende Wäldchen. Der Bodenbelag und die Umrandung des Balkons fehlen noch - diese können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack herrichten.

Das schöne Schlafzimmer beinhaltet ein Ankleidezimmer. Ein Kinderzimmer vervollständigt diese Ebene. Der Spitzboden ist hell und bietet jede Menge Platz zum Abstellen und Lagern.

Das Haus wurde 1990 um einen Anbau erweitert. Von 2017 bis jetzt wurde das gesamte Haus aufwendig renoviert und die Heizung, die Fenster, die Haustür und beide Bäder modernisiert.

Ihr Auto können Sie bequem in der Garage abstellen. Hier grenzen zwei weitere Abstell- bzw. Hobbyräume an.

Der Zustand ist sehr gepflegt. Liebevolle Details machen dieses Haus zu etwas Besonderem. Sie können mit Ihrer Familie sofort einziehen!

## Zimmeraufteilung und Flächen

Zimmer im Erdgeschoss:

- Wohnzimmer ca. 30 m<sup>2</sup>
- Esszimmer ca. 22 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer ca. 11,5 m<sup>2</sup>

Zimmer im Dachgeschoss:

- Wohnraum/Galerie ca. 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer ca. 8 m<sup>2</sup>

Der Wintergarten hat eine Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup>, diese Fläche wurde zu 50 % in der Gesamtwohnfläche berücksichtigt.

Die Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> umfasst u.a. die Garage, den Abstellraum neben der Garage, das Nebengebäude, den Teilkeller, den Dachboden, die Werkstatt usw.

Das Haus ist aktuell sehr großzügig aufgeteilt. Bei Bedarf ist es unkompliziert möglich, weitere Räume zu schaffen.



Gartenansicht



Straßenansicht



Überdachter Eingangsbereich mit neuer Haustür



Küche als Blickfang



Offener Ess- und Wohnbereich mit Kamin



Gemütlich und einladend



Viel Platz für Ihr Familienleben



Essbereich mit Zugang zum Wintergarten



Großer Wintergarten



Wintergarten komplett idyllisch eingewachsen



Erneueres Duschbad im Erdgeschoss



Erneueres Vollbad im Dachgeschoss mit 2 Fenstern



Doppelwaschtisch als besonderes Einzelstück



Galerie mit Zugang zum Balkon



Liebevolle Details



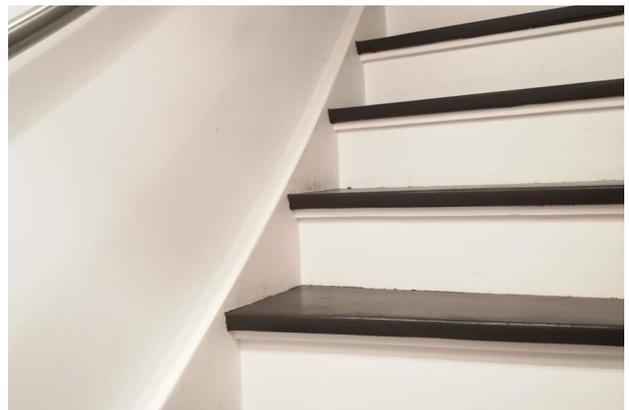
Sichtbalken



Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank



Kinderzimmer



Aufgearbeitete Treppe ins Dachgeschoss





Nebengebäude mit Entwicklungspotenzial



Reiche Apfelernte



Umzäuntes Gemüsebeet



Hochbeet für Ihr eigenes Gemüse



Viele verschiedene Obstsorten

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Bianca Claußen  
Claußen Immobilien  
Parkstraße 34  
23568 Lübeck

Telefon: +49 451 502 81 700

Mobil: +49 175 560 99 74

E-Mail: [bianca@claussen-immobilien.com](mailto:bianca@claussen-immobilien.com)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.