

BESICHTIGUNGEN

☎ 0151-412 410 12



Ihr romantischer Hafen

... in Hardebek

Wir bitten Sie im Auftrag der Eigentümer das Grundstück nicht eigenmächtig zu betreten. Wahren Sie bitte die Privatsphäre, da die Eigentümer ohne Makler keine Besichtigungen vornehmen wollen.

Dieser schöne, massive Bungalow mit Satteldach liegt in Hardebek. Einem kleinen Örtchen noch im HVV-Gebiet (Bahnhof: in Brokstedt mit dem Auto keine 5 Minuten entfernt).

Hamburg und Kiel erreichen Sie also entweder mit der Bahn, oder schnell jeweils über die neue Autobahn A7 in beide Richtungen. Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse und ist bestens für 4 Personen geeignet das Familienglück auszuleben. Hier finden Sie Ruhe, Erholung und können richtig vom Alltagstrott abschalten. In Ihrer direkten Nachbarschaft wohnen freundliche Mitbewohner, die gleichfalls auf den Genuss der Ruhe nicht verzichten wollen.

Fast noch im Ort ansässig, gibt es auch einen DEMETER-Hofladen. Dort gibt es immer frische Backwaren, Eier, Obst und Gemüse aus der Region u.v.m. Sie erwartet ein vielseitiges Angebot für eine gesundheitsbewusste Ernährung Ihrer Familie.

Sie werden es lieben! Ihre Makler von Schäfer Immobilien



**KOMMEN SIE ENDLICH
ZUHAUSE AN!**

DER KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt:

€ 430.000,-

+ Nur 2% Käufercourtage
(die gesetzliche Mehrwertsteuer = inklusiv)

Die Maklercourtage ist nach
Unterzeichnung des notariellen
Kaufvertrages sofort zur Zahlung fällig.

Der Kaufpreis

wurde sorgfältig ermittelt. Dabei wurde der
geltende Grundstückswert, die
Ausstattung, das Alter und der bewertete
Zustand des Hauses zugrundegelegt.
Der Kaufpreis ist für Ihr
Finanzierungsinstitut wertermittelt. Darin
haben wir 30 Jahre Berufserfahrung.

Achtung Besonderheit:

Der Wunsch der Eigentümern ist es, vor der
Besichtigung durch Interessenten, ihre
Bonität nachzuweisen.

Tip:
Bitte lassen Sie sich von Ihrer Bank in einem
kurzem Schreiben bestätigen, daß der
Kaufpreis einschließlich der Kaufneben-
kosten möglich ist. Dieses Prozedere ist in
dieser Preiskategorie üblich und Routine.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.



DIE LAGE

Im Umkreis (1-5 km) liegende Orte sind: die Gemeinden Hasenkrug, Brokstedt, Sarlhusen, Brokenlande, Grobenaspe und Wiemersdorf.

Die nächsten Städte sind Bad Bramstedt (ca. 10 km) und Neumünster (ca. 12 km entfernt).

Ein Schulbus holt und bringt die Kinder in die Grundschule nach Brokstedt, oder ins Gymnasium nach Bad Bramstedt.

Sie sehen alles ist so wie man es sich für ein glückliches Leben auf dem Lande nur wünschen kann.

Also, worauf warten Sie noch?
Rufen Sie uns bitte an, wenn Sie noch Fragen haben.

Das Grundstück (884 m²) ist nahezu blickdicht in einer ruhigen 30er Zone in einer Sackgasse gelegen.

Es ist fertig bepflanzt, alle Wege sind angelegt, die Terrasse ist gepflastert worden.

Es gibt ein massives nicht ganz kleines Gewächshaus mit Ertragsgarantie.

Sonnen-/ und Schattenplätze, mehrere Obstbäume, blickdichte Bepflanzungen der Grundstücksgrenzen u.v.a.m.
Ein natürlicher Garten mit allerlei Lebensräume für Tiere.

Schauen Sie sich bitte auch die Bilder an.

DIE ECKDATEN

Baujahr: 2000

Wohnhaus (Bungalow)
mit Satteldach, ohne Keller
> Nichtraucherhaus <

Grundstück: 884 m²,
in Sackgassenlage (30er Zone)

Wohn/Nutzfläche: 122 m²

Aufteilung:
3 Schlafzimmer,
1 offenes Wohnzimmer,
1 offene Küche,
1 Bad en Suite,
1 Gästebad,
1 Flur,
1 Dachboden

1 teilüberdachte Terrasse (28 m²) in Süd/
Süd-West-Ausrichtung
1 Außendusche
1 massives Gewächshaus aus Holz mit
Glasfenster

1 Gartenpumpe (elektrisch oder per
Schwengel)

1 Doppelcarport mit
1 Holzschuppen (als sep. Anbau)

1 nahezu blickdichter Garten mit
Obstbäumen, Beeten, Blumen, Gehölzen
und einem Teich mit Fischbesatz und mit
romantischer Sitzgelegenheit.

Das Haus ist außer einem Farbanstrich, also
Ihrer persönliche Note innen, sofort
bezugsfertig. Das heißt nichts anderes, daß
keine ausstehenden Reparaturen o.ä.
anstehen.

Sie erwartet ein gemütliches Haus mit einer
offenen großen Küche und weitere Räume,
die auf Ihre eigene Gestaltung warten.
Die Gas-Heizung ist aus 2019 und der Kamin
wurde erst kürzlich vom Schornsteinfeger
genauestens inspiziert.
Somit haben Sie im Winter Zeit für
romantische Stunden am Kamin.

Beide Bäder sind großzügig hell und frisch,
im sehr guten Pflegezustand wie übrigens
das gesamte Haus selbst auch.

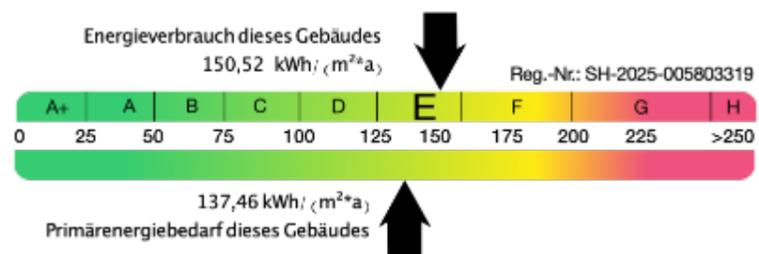
Im Dachgeschoss (es wird z.Zt. noch als
Vorratslager benutzt) ist für einen Ausbau für
Wohnzwecke sicher ungeeignet. Jedoch als
Abstellraum mit viel Stauraum prädisziiert.
Um dahin zu gelangen gibt es eine
„Einschubtreppe“.





...ENERGETISCHE ASPEKTE

DER ENERGIEAUSWEIS



Energetisch betrachtet ist das Haus in seiner oberflächlichen Beurteilung im Mittelfeld eingestuft.

In Wirklichkeit aber, ist es gut aufgestellt.

Die im Energieausweis als Empfehlung angegeben Bemerkungen begründen es, daß keine wirkliche energetische Betrachtung vorgenommen wurde.

So wird im Dachgeschoß

eine 16 cm Dämmung empfohlen, welche laut der vorliegenden Baubeschreibung bereits Anwendung gefunden hatte.

Darin außerordentlich nicht berücksichtigt, sind die auf dem Dach befindlichen Vakuumröhrenkollektoren, welche je nach Witterung das Nutzwasser erhitzen sollen.

Weiter wird der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage empfohlen.

Festzustellen, ob dafür eine Sinnhaftigkeit vorliegt, sollte dann doch noch einmal vom Fachmann neu betrachtet werden.

Hinweis: Wenn uns alle Nebenkosten vollständig vorliegen, werden wir hier kompetente Angaben über die jährlichen Nebenkosten veröffentlichen.

Das Hauses wird bis heute von 2 Personen benutzt.



HIER WOHNEN SICH S GROSSZUGIG UND GEMÜTLICH!

DIE AUSSTATTUNGEN

- Außenwände aus 17,5 cm Stein aus Porenbeton, Dämmung aus Mineralwolle, Luftschicht und Fassadenklinker
- Satteldach mit Ziegeln aus Ton (engobiert) eingedeckt
- Neues Dachfenster aus dem Jahr 2024
- Dachüberstand rundum ca. 1m
- Dachboden als Abstellboden, überwiegend mit Holzspanplatten ausgebaut und über Einschub-Treppe erreichbar

Innen:

- Innenwände aus 11,5 cm Kalk/ Sandstein, zzgl. Putz, tapeziert und gestrichen
- Decken aus Gipskarton, Dampfsperre, Dämmwolle (20 cm)
- Fenster teilweise bodentief (mit beiden Flügeln zu öffnen, andere Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, einige zur Verdunklung mit Plissee (Zubehör ohne Aufpreis))
- 2 Terrassentüren
- Fensterbänke teilweise mit Fliesen (in den Bädern), oder Naturstein in anderen Räumen
- Türen aus Voll-Holz + 1 Glastür
- Kaminofen im Wohnzimmer (mit aktueller Abnahme in 2024)
- Neue Gasheizung aus 2019, mit Warmwasserversorgung über einen (Vorratsspeicher), sowie ergänzend mit witterungsabhängiges Warmwasser über Vakuumröhrenkollektoren auf dem Dach
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- zusätzlich im Hauptbad mit Handtuchtrockner
- Hauptbad en Suite, hell und freundlich, anspruchsvoll mit Bordüren gefliest, mit Dusche (in 2015 erneuert), 2 Handwaschbecken, Wand-WC und mit Badewanne
- Gästebad in schöner Ausstattung, 2016 saniert mit Fliesen und hübschen Bordüren, mit Dusche, Waschtisch und Wand-WC
- Fußböden:

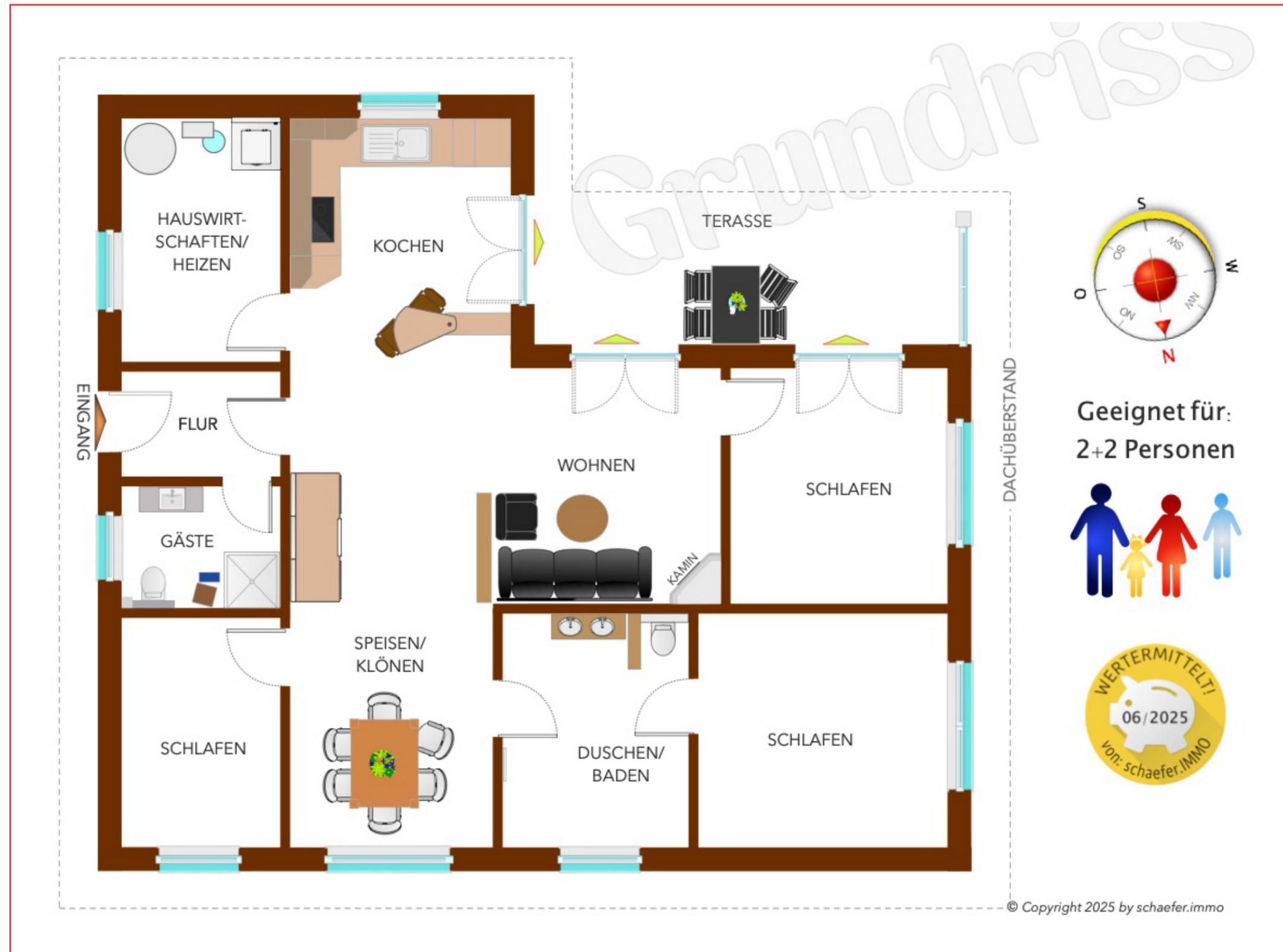
gefliest mit Mosaik-Bordüren, im Schlafzimmer mit Teppichboden, ein weiteres Schlafzimmer (z.Zt. als Arbeitszimmer) mit Laminat verlegt

- Fernsehen über eine Satelitanlage
- Internetzugang über Glasfaser-Anschluss (250 Mbit/sec.) Fernsehen ist so ebenfalls möglich. Ab 08/2025 noch schneller mit: 400 Mbit/sec (Stadtwerke Neumünster).

Ergänzungen außen:

- Angelegter, gepflegter, fast uneinsehbarer Garten mit kleinem Gartenteich mit Fischbesatz und Relax-Bereich,
- schöne Obstbäumen (Äpfel, Birnen, Pflaumen + Kornelkirschen)
- 1 Brunnen mit elektrischer Pumpe, oder als Handbetrieb (Schwengelarm)
- mehrere Außensteckdosen (am

Teich, Terrasse, Carport, und im Holzschuppen)
- und Außenbeleuchtungen.





VIEL BESSER ALS 1000 WORTE...

© Copyright 2025 Schäfer Immobilien





© Copyright 2025 Schäfer Immobilien

...das Bad „en Suite“ (vom Schlafzimmer direkt ins Bad)





© Copyright 2025 Schäfer Immobilien







WIR SEHEN UNS ZUR BESICHTIGUNG!

