

## Liebblingsplatz gesucht?

## Familienhaus mit Garten nahe Schwentine und Rosensee

Am Hang 1, 24223 Schwentinental

€ 497.000,--



## Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Baujahr	1968
Vollkeller (beheizbar)	ca. 100 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Garage	1
Stellplätze	2-3
Gaszentralheizung	2018
Kaminofen	2018
Einbauküche	
Rollläden (teilweise elektrisch)	ca. 26 m <sup>2</sup>
Terrasse + Balkon	
Gewächshaus	
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€497.000,--
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.

## Das könnte Ihr Zuhause werden....

In geschätzter, ruhiger Wohnlage mit gepflegter Einzelhausbebauung präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, die Platz, Natur und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Die Nähe zur Schwentine und zum Rosensee verleiht dieser Lage einen besonderen Reiz. Spaziergänge am Wasser, naturnahe Erholung und ein familienfreundliches Wohnumfeld liegen hier angenehm nah beieinander — perfekt für alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten.

Das Haus wurde 1968 solide errichtet und befindet sich auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es viel Raum für entspanntes Wohnen sowie individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen (2018), der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den schönen Garten. Viel Grün, angenehme Freiflächen und ein kleines Gewächshaus machen den Außenbereich zu einem echten Lieblingsplatz — besonders für Gartenfreunde und Familien mit Kindern. Ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein Duschbad ergänzen diese Wohnebene zu einem alltagstauglichen Grundriss.

Das Dachgeschoss bietet vier weitere Zimmer, eine kleine Küche, ein Duschbad sowie einen Balkon.

Ein besonderes Plus ist der beheizbare Vollkeller mit direktem Zugang zum Garten. Dank der guten Deckenhöhe von ca. 2,25 m eröffnen sich hier vielseitige Nutzungsmöglichkeiten — ob als Werkstatt, Lagerfläche, Hobby-, Fitness- oder Saunabereich. Auch das stillgelegte Schwimmbad mit Dusche und WC bietet spannendes Potenzial für eine kreative Neugestaltung.

Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018. Eine Garage sowie weitere Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

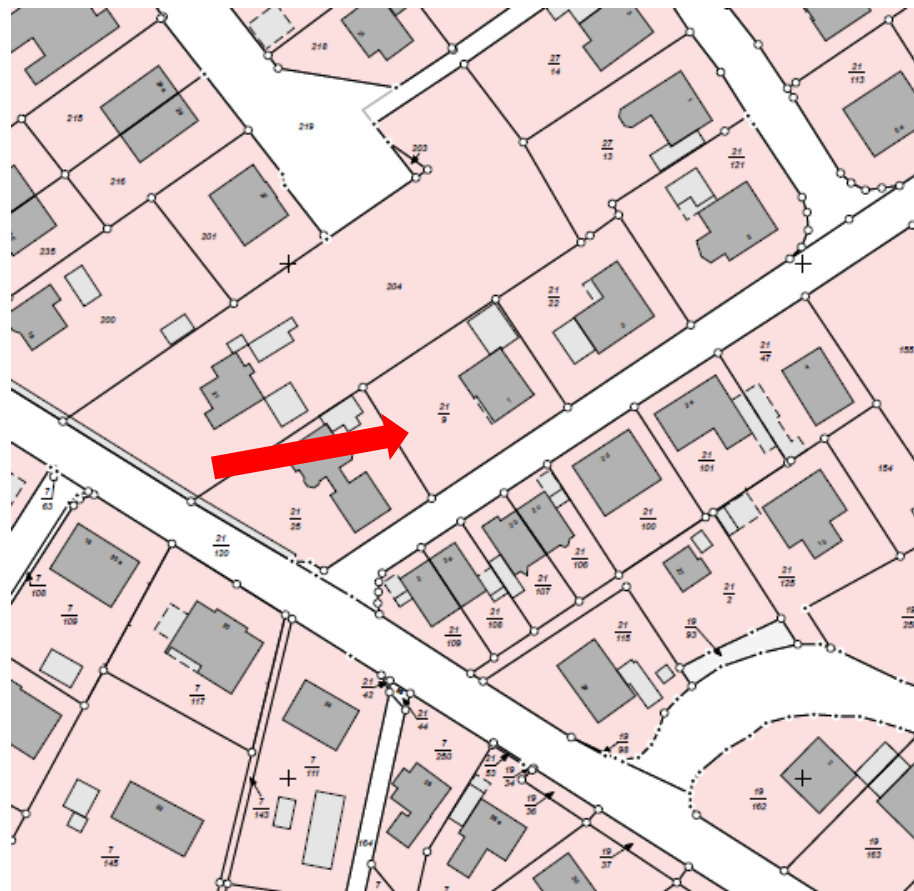
Dieses Haus bietet mehr als nur Wohnfläche: Es verbindet eine ruhige, naturnahe Lage unweit der Schwentine und des Rosensees mit viel Platz, solider Substanz und wertvollem Potenzial für persönliche Wohnideen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Da einige Räume des Hauses bereits geräumt wurden haben wir uns erlaubt, die entsprechenden Räume virtuell einzurichten.

## LAGE

- **Ruhige Wohnlage** in gepflegter Einfamilienhausumgebung
- **Schulen & Kitas:** kurze Wege zu Grundschule, weiterführenden Schulen und mehreren Kitas
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckerei, Apotheke und Nahversorgung in der Nähe
- **ÖPNV:** gute **Busanbindung;** **Bahnhof Raisdorf** mit Verbindung nach Kiel und Lübeck
- **Autoanbindung:** schnelle Erreichbarkeit der **B76** und **A21** Richtung Kiel, Hamburg und Lübeck
- **Ostsee:** beliebte Strände und Küstenorte in kurzer Fahrzeit erreichbar
- **Freizeit & Natur:** Schwentine, Grünflächen und Spazierwege direkt im Umfeld



## LAGE



## Bilder sagen mehr als Worte





Wohn-Essbereich





Diele/Flur



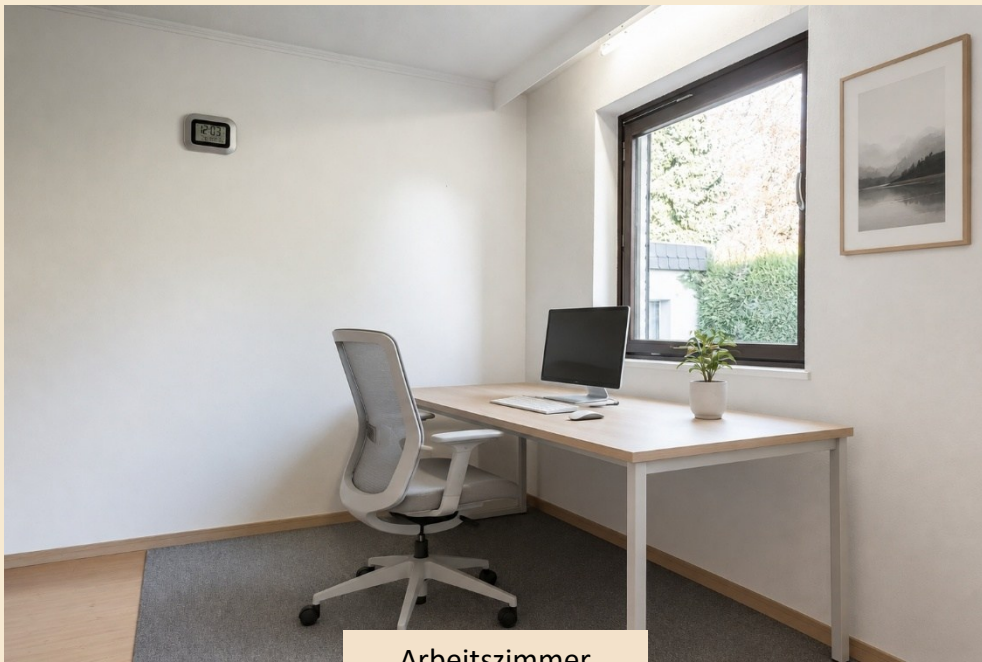
Küche



Duschbad EG

## Bilder sagen mehr als Worte





Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Treppenaufgang



Galerie



Gästezimmer



Flur im DG



Wohnbereich DG





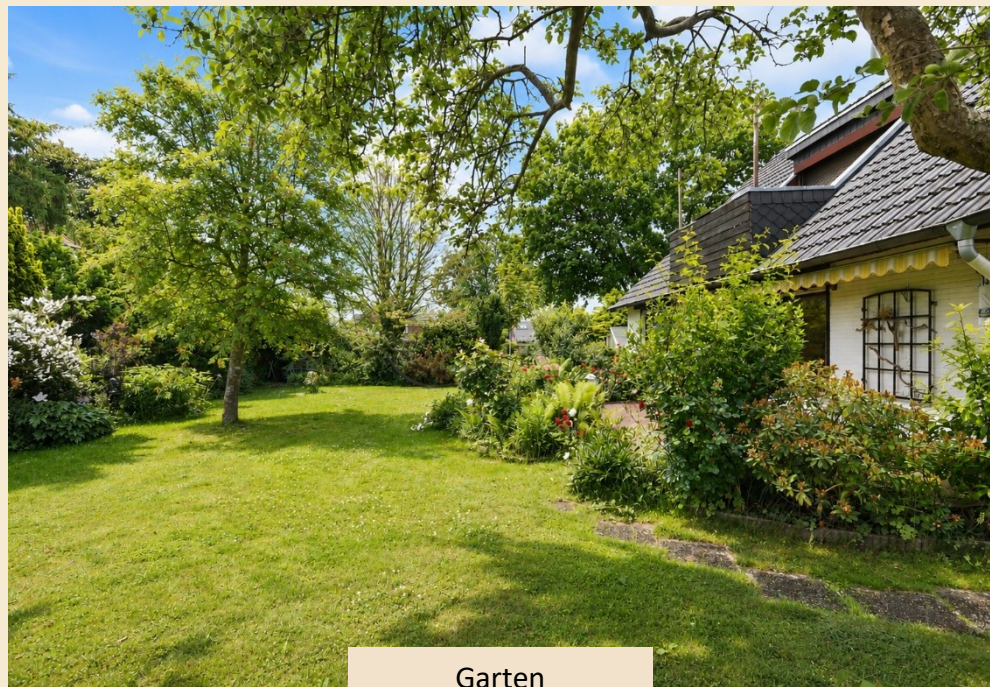
Zimmer DG



Duschbad DG



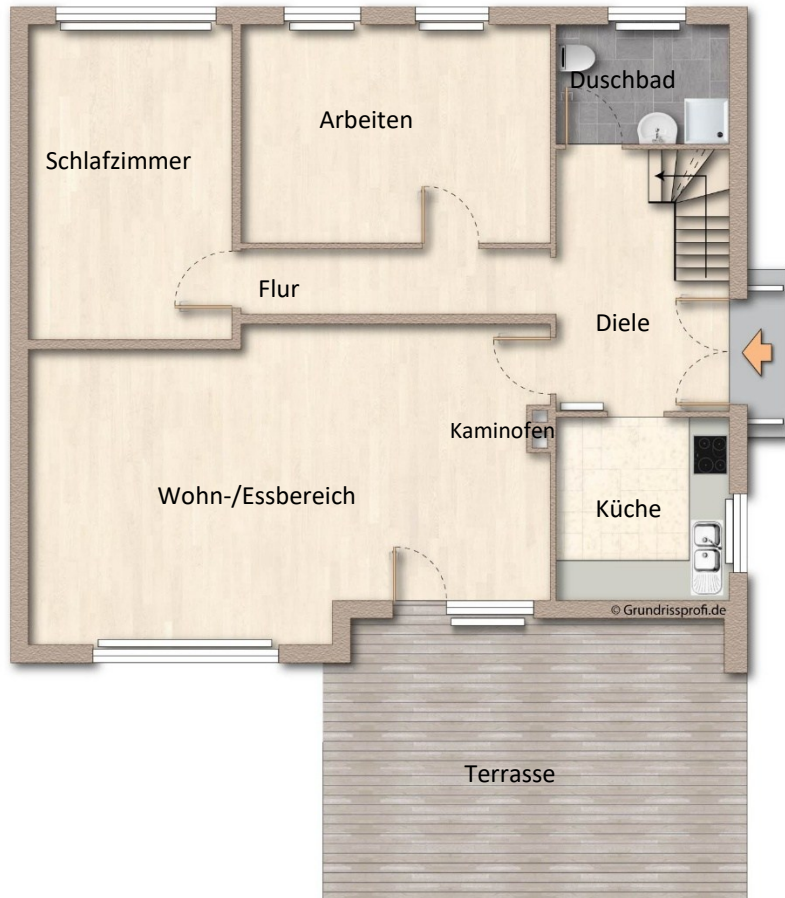
Küche DG



Garten

# Der GRUNDRISS

## Erdgeschoss

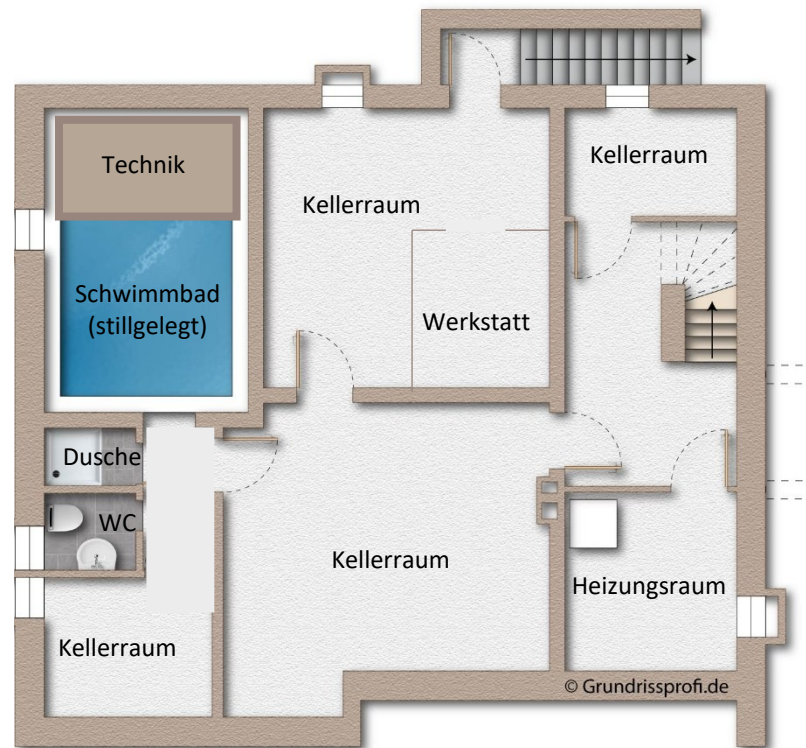


## Dachgeschoss



# Der GRUNDRISS

## Keller



## Die Wohn- und Nutzfläche

### Erdgeschoss

Wohn-Essbereich	ca.	34 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	8 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	15 m <sup>2</sup>
Eltern	ca.	15 m <sup>2</sup>
Arbeiten	ca.	15 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca.	5 m <sup>2</sup>
Terrasse 25%	ca.	6 m <sup>2</sup>

Summe ca. 98 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss

Gäste	ca.	10 m <sup>2</sup>
Galerie	ca.	8 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	24 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	19 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca.	2 m <sup>2</sup>
Balkon 25%	ca.	1 m <sup>2</sup>

ca. 64 m<sup>2</sup>



## Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden. Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen. Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat, Tat und Herz zu begleiten.

**Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!**

In Ahrensburg geboren, fest verwurzelt und mit besten Verbindungen sowie einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet – das ist Heitmann Immobilien. Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.



Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.