



## 23623 Ahrensbök

Günstiges Sanierungsobjekt auf Traumgrundstück sucht tüchtigen Bastler mit viel Mut !!!

[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)  
gut beraten, gut gekauft

**VERKAUFT**



**KEINE KÄUFERBOUPTAGE**

**219.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3062 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Trepte-Immobilien GmbH**  
Peter Maier - Zentrale Henstedt-  
Ulzburg  
Tel.: 04193 / 92 007  
[anfrage.peter.maier@trepte-](mailto:anfrage.peter.maier@trepte-)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.062 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	5
---------------	---

### Zustand

Baujahr	1937
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.02.2024
gültig bis	02.08.2025
Baujahr (Haus)	1937
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	472



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

---

Extras:

- 3000qm Grundstück
- Nebengebäude
- kleiner Kellerraum
- Ausbaumöglichkeit im Obergeschoss
- KOMPLETTE KERNSANIERUNG NOTWENDIG !!!



## Beschreibung

Bei der von uns zu vermittelnden Immobilie, handelt es sich um ein ehemaliges Landarbeiterhaus aus dem Jahre 1937, welches in den 1970er Jahren zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde. In gleichem Zuge wurde eine Mehrkammer-Kläranlage gebaut. Aktuell finden Sie vier Zimmer, eine Küche und ein Bad auf einer Wohnfläche von 90 qm verteilt. Darüber hinaus, verfügt das Haus über einen Teilkeller, typischerweise als Vorratskeller angedacht und eine große Dachgeschossfläche, welche im Rahmen einer Sanierung der Immobilie wohl noch zusätzliche Wohnfläche bieten könnte. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, welches früher als Stall genutzt wurde und gegenwärtig eine alte Ölheizung beherbergt. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein gut 3000 qm großes Naturgrundstück, eingebettet in einer reizvollen Landschaft. Über die nahe gelegene B432 gelangen Sie in ca. 20 Minuten nach Scharbeutz an der Ostsee. Der momentane Zustand des Hauses ist nicht der Beste und es bedarf einer grundlegenden Sanierung des Gebäudes, um dieses in einem neuen Glanze erstrahlen zu lassen. Da sich das Objekt im Außenbereich befindet, kommen bei baulichen Maßnahmen an dem Haus die Bestimmungen des § 35 BauGB zur Anwendung. Demzufolge können die bestehenden Gebäudeteile saniert, jedoch nicht abgerissen und neu errichtet werden.

## Lage

Gnissau ist ein kleines Dorf im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein und Teil der Gemeinde Ahrensbök . Es liegt auf halbem Weg zwischen Bad Segeberg und der Ostsee. In Gnissau leben etwa 850 Menschen. Ahrensbök ist der Zentralort einer ländlichen Großgemeinde mit 19 zugehörigen Dorfschaften in Ostholstein. Er verfügt neben einer Grund- und Gemeinschaftsschule mit Förderzentrum über ein vielfältiges Angebot an Kindergärten und weiteren Betreuungsmöglichkeiten sowie über Jugend- und Sozialeinrichtungen. Zusätzliche weiterführende Schulen sind mit Bussen zu erreichen. Neben den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten und Sportmöglichkeiten, bietet Ahrensbök vor allem viel Natur, die natürlich Freizeitaktivitäten, wie z.B. Wandern und Radfahren zulässt. Ahrensbök hat ca. 8.500 Einwohner und liegt jeweils ca. 15 km von Eutin und Scharbeutz (Ostsee) sowie ca. 20 km von Lübeck und Bad Segeberg entfernt.

## Sonstige Angaben

Kaufpreisreduzierung! Ehemals 259.000,00 €

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!

Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden? Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen, wöchentlichen Newsletter auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de) (kostenlos & unverbindlich)

\*\*\*Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?\*\*\*

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!  
Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: [info@trepte-immobilien.de](mailto:info@trepte-immobilien.de) Mehr erfahren Sie auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)



*www.trepte-immobilien.de*  
gut beraten, gut gekauft

**VERKAUFT**



**KEINE KÄUFERCOURTAGE**







Exposé anfordern und sofort erhalten auf:  
**[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)**



**Keine Käufercourtage**



**www.trepte-immobilien.de**  
gut beraten, gut gekauft

**Erfolgreich seit 1978**



**Sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin**

Telefon: 04193 / 92 007 - [peter.maier@trepte-immobilien.de](mailto:peter.maier@trepte-immobilien.de)



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

**Peter Maier**  
sbst. Kooperationspartner  
der Trepte-Immobilien GmbH