

## Waldähnliches großes Grundstück ca. 1.550 m<sup>2</sup> in Mölln mit Altbestand zu verkaufen! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Freiplätze	1
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Aus Ihrem neuen Zuhause führen gleich mehrere Türen in verschiedene Himmelsrichtungen ins Freie. So gelangen Sie aus dem Wohnzimmer auf die Rasenfläche in Südausrichtung mit angrenzendem Wald, altem Baumbestand und einer schönen Artenvielfalt mit Spazier-, Ruhe- und Erholungsmöglichkeiten. Aus der Küche erreichen Sie die geschützte Nordterrasse und aus dem Hauswirtschaftsraum sowohl die Nordterrasse als auch die nach Südosten vorgelagerte überdachte Terrasse. Geschützte und uneinsehbare Bereiche bieten Möglichkeiten zum Erholen und Entspannen, während die Kinder auf der weitläufigen Rasenfläche ein paar Bälle kicken oder in Ihrem eigenen Wald kreative Baumhäuser bauen, Tannenzapfen, Moos, Blätter und Stöcke sammeln oder die massiven Stämme des imposanten Baumbestandes für ein Versteckspiel nutzen.

Der zentrale Platz des Bungalows ist die große Wohndiele, aus der alle Räume und eine praktische Garderobennische erreichbar sind. Der Bungalow bietet – neben zwei hellen Schlafräumen – ein Tageslichtwannenbad sowie ein separates Tageslicht-WC, eine Küche mit zweizeiliger Einbauküche in Eiche rustikal inklusive gängiger Einbaugeräte und cleverer Durchreiche.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	96,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	29,30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.551 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	2
Terrassen	2
Baujahr	1967
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Der große, multifunktionale, offene Bereich, erreichbar durch eine massive Doppelflügeltür mit Glasausschnitten, bietet ausreichend Platz zum Essen, Entspannen, Arbeiten oder Spielen. Die Wohnungstüren des Hauses sind aus kastanienbraunem Holz und geben dem Haus – in Kombination mit dem gepflegten Massivholzboden – ein gemütliches Ambiente. An rauen und stürmischen Tagen, wenn der Herbstwind durch die Bäume des hauseigenen Wäldchens weht, sorgt ein knisterndes Feuer im gemauerten Kamin des Wohnzimmers für ein angenehmes und wohliges Raumklima. Ein Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für eine kleine Werkstatt oder Bastecke sowie für Was.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



## Lage

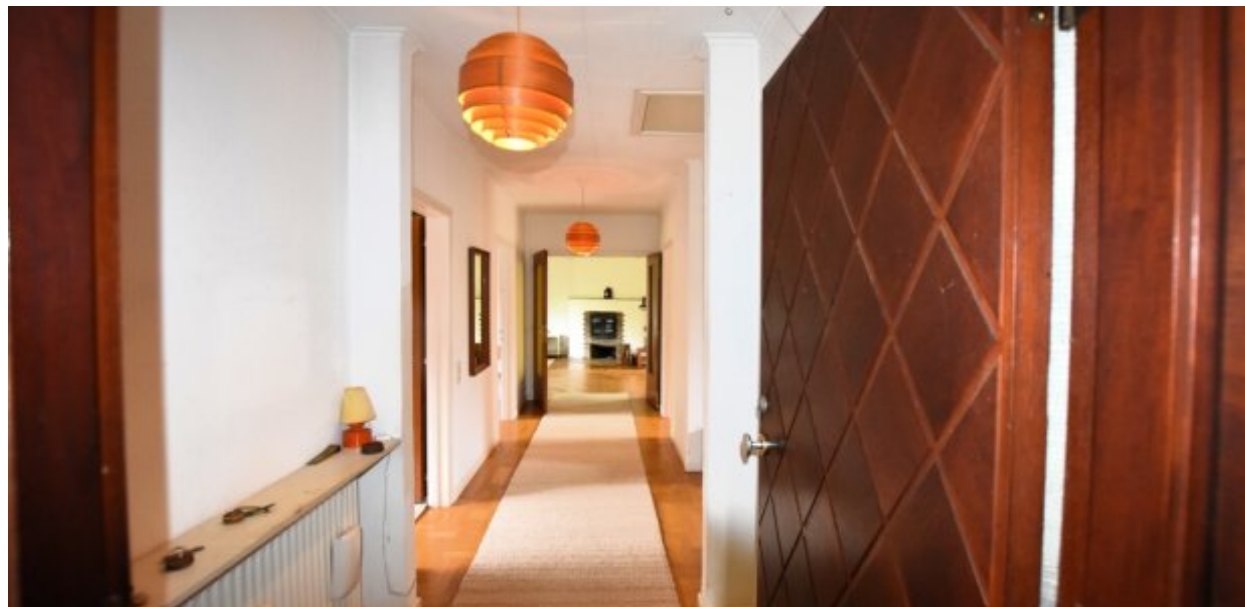
Mölln – die einst von der Hansestadt Lübeck beherrschte Kleinstadt im Herzogtum Lauenburg beherbergt ca. 19.566 Einwohner (Stand: 31.12.2023) auf einer Fläche von rund 25 km<sup>2</sup> und ist durch die Bundeswasserstraße Elbe-Lübeck-Kanal mit der Hansestadt verbunden.

Mölln selbst, landschaftlich reizvoll eingebettet in den Naturpark Lauenburgische Seen, ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Natur. Gleich elf Seen liegen in der unmittelbaren Umgebung zwischen weitläufigen Wiesen und Wäldern. Der Schulsee und der Stadtsee grenzen direkt an die Altstadt. Diese ist geprägt durch viele gut erhaltene historische Fachwerk- und Backsteinhäuser. In Mölln selbst sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein großes Freizeitangebot, ärztliche Versorgung sowie sämtliche Schularten vorhanden.

Zudem ist Mölln auch ein staatlich anerkannter Kneipp-Kurort. Im großen Kurpark, der direkt an die Altstadt grenzt, steht ein Wassertretbecken zur kostenlosen Nutzung bereit.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-07-16
Endenergiebedarf	362.10
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS



Die Immobilie befindet sich in Mölln-Waldstadt, so nennen die Möllner liebevoll den südlich außerhalb der Kernstadt liegenden Bereich innerhalb einer Waldfläche und ist ein optimaler Ausgangspunkt für leichte kürzere Wanderungen, kinderfreundliche Ausflüge, familienfreundliche Erlebnisse, aber auch ein guter Startpunkt für anspruchsvolle und schwere Wanderungen verschiedener Längen mit faszinierender Natur.

Die Grundschule Tanneck befindet sich nur circa 1,3 Kilometer entfernt und ist somit für den Waldstädter Nachwuchs gut in nur vier Minuten mit dem Rad erreichbar. Für die ganz kleinen Dorfbewohner gibt es nur circa 750 Meter, von Ihrem neuen Zuhause entfernt, eine professionelle und liebevolle Betreuungsmöglichkeit. Der Martin-Luther-Kindergarten mit seinem Ganztagsangebot ist eine gute Option für berufstätige Eltern. Des Weiteren befinden sich eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium im.



## Ausstattung

Der Bungalow gehört nicht ohne Grund zu den beliebtesten Haustypen und überzeugt, bei dem hier angebotenen, bebauten Eckgrundstück mit Privatwald auf insgesamt 1.551 m<sup>2</sup> und mit fast 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch einen cleveren und vielseitigen Grundriss für komfortables Wohnen ohne Kompromisse. Durch die Bauweise des Hauses auf nur einer Ebene entfallen Treppen, wodurch nicht nur die Nutzfläche optimal ausgenutzt wird, sondern auch alle Räume bequem erreichbar sind, ganz gleich, ob für junge Familien mit Kindern oder für Paare, die bereits ans Alter denken. Neben der effizienten Flächennutzung überzeugt die gute Verbindung von Innen- und Außenbereich und sorgt für eine flexible und moderne Wohnatmosphäre.

Der Satteldachbungalow, ein Fertighaus aus dem Jahr 1967, mit circa 96,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. circa 29,36 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Garage befindet sich auf einem insgesamt 1.551 m<sup>2</sup> großen Areal (grundbuchlich bestehend aus zwei Flurstücken) außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, sodass sich die Bebauung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen muss und sich an der nachbarschaftlichen Bebauung orientiert.



Das Haus wurde stets gepflegt und liebevoll behandelt.

Dennoch: Es ist nicht mehr das jüngste und bedarf einer Auffrischung. Gravierende Mängel an der Gebäudehülle sind augenscheinlich nicht erkennbar, sodass offensichtlich keine akuten Maßnahmen erforderlich sind. Eine Modernisierung – auch energetisch – wäre jedoch zu empfehlen bzw. ist gemäß Gebäudeenergiegesetz verpflichtend. Die Immobilie ist sofort verfügbar.



## Sonstiges

Sie wünschen sich nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort der Erholung, Ruhe und Verbundenheit? Eine grüne Investition, ein familienfreundlicher, naturnaher Ort, an dem Ihre Kinder und Enkelkinder keine Luftschlösser bauen, sondern echte Baumhäuser und Sie die Möglichkeit haben, Ihr Brennholz im eigenen Wäldchen zu schlagen? Eine überschaubare Wohnfläche mit einem Zuhause, das heute zu Ihrem Leben passt und zugleich die ideale Wahl für das altersgerechte Wohnen auf einer Ebene ist. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen gern die genaue Adresse und das vollständige Exposé inklusive weiterer Fotoaufnahmen, bemaßtem Grundriss, Lageplan, Energieausweis etc zu..



Wohnbereich



Zugang Garten



Rasenfläche



kamin



Wohn-Essbereich



Küche



Terrasse



Nordseite



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Badezimmer weitere Ansicht



Badezimmer



Diele weitere Ansicht



Südansicht (5)



Sitzecke



GS Nordost



Südwestansicht (3)



Baumbestand



Waldweg



Geolyzer Kartenausschnitt

