

Objekt-Nr.: 7705



## Stilvolles Reetdach Einfamilienhaus in Probsteierhagen zu verkaufen.

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

24253 Probsteierhagen  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **550.000,00 EUR**  
Grundstück: **750 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **162 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **5**  
Baujahr: **1837**

### Ansprechpartner

#### Duffner Immobilien

Herr Frank Duffner

#### Telefon:

0431 / 53400988

#### Mobil:

0162-7535964

#### Fax:

0431 / 53400987

#### Email

f.duffner@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

#### Firmendaten

UID: DE 269019319

#### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de

## Lage

Probsteierhagen ist eine attraktive Gemeinde, die ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und Nähe zur Ostsee verbindet. Sie bietet eine hohe Lebensqualität für Bewohner, geprägt von Natur, Tradition und einem aktiven Gemeindeleben.

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV nach Schönberg und zur Landeshauptstadt Kiel. Infrastruktur: Eine Grundschule sowie Kindertagesstätten sind vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten wie Schönberg oder Kiel. Im Ort gibt es kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Handwerksbetriebe sowie mit Duffner Immobilien einen sehr guten Makler und Baufinanzierer. Für umfangreichere Einkäufe ist die Nähe zu Kiel von Vorteil.

Probsteierhagen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wassersport in der nahen Ostseeregion. Zudem gibt es eine Vielzahl an Vereinen und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

## Beschreibung

Dieses wunderschöne, vollständig modernisierte Reetdachhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Immobilie liegt in Probsteierhagen Ortsteil Muxall und bietet viel Platz für die Familie. Dank umfassender Renovierungen ist das Haus auf einem modernen Stand und sofort bezugsfertig und lässt keine Wünsche offen.

Im Jahr 2022 wurde eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut.

Besonderheiten:

Historisches Reetdach im sehr gepflegtem Zustand

Großzügiger Grundriss

Kaminofen für gemütliche Stunden

Schöner Garten, ideal zum Entspannen und für Familien

Aufteilung

Erdgeschoss:

Heller Eingangsbereich: Freundlich und einladend

Große Diele: Viel Platz für Garderobe und Stauraum

Arbeitszimmer: Ideal als Home-Office oder Gästezimmer

Gäste-WC: Modern ausgestattet

Küche: Geräumig und hell, Platz für gemeinsame Mahlzeiten

Hauswirtschaftsraum: Praktisch für Wäsche und Vorräte

Wohnzimmer: Großzügig mit Kaminofen und direktem Zugang zum Garten

Obergeschoss:

Badezimmer: Großzügig mit Badewanne, separater Dusche und modernen

Armaturen

Schlafzimmer mit Ankleideraum: Ein persönlicher Rückzugsort mit viel Stauraum

Zwei Kinderzimmer: Freundliche Räume, ideal für Kinder oder Gäste

Außenbereich

Der gepflegte Garten lädt mit seiner großzügigen Gestaltung und einem idyllischen Ambiente zum Verweilen ein. Hier können Sie die Natur genießen, sich erholen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

Das Haus befindet sich in einem einzugsbereiten Zustand. Es besteht kein Sanierungsstau. Sie können nach Übergabe sofort einziehen. Nur Ihre Möbel müssen Sie noch mitbringen.

Energieausweis:

Ein bis zum 10.11.2034 gültiger Energieausweis liegt als Bedarfsausweis vor:

Energieeffizienzklasse: E

Endenergiebedarf: 135,5 kWh/m<sup>2</sup> a

### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel

Frank Duffner

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12

24103 Kiel

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988

Fax.: +49 (0)431 / 53400987

Mail: kiel@immoweb.de

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Große Diele
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Wohnzimmer mit Kaminofen

### Obergeschoss:

- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Schlafzimmer
- Ankleideraum/ Begehbarer Kleiderschrank
- Zwei Kinder/Gästezimmer

### Außenbereich

- Garten
- Gartenhaus
- Stellplätze
- Terrasse

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletten Kontaktdaten bearbeiten können. Wir nehmen zeitnah telefonisch Kontakt mit Ihnen auf.

Betreten Sie bitte auch nicht ohne unsere Zustimmung das Grundstück.

Sämtliche Angaben in diesem Expose entsprechen den Angaben der Eigentümer. Wir können daher für diese Angaben keine Gewähr übernehmen.

Tipp: Benötigen Sie eine Finanzierung. Dann können wir Ihnen diese zu günstigen Konditionen anbieten. Wir vergleichen über 300 Banken und suchen für Sie die günstigste aus. Dabei begleiten wir Sie während des gesamten Finanzierungsprozesses. Unser Versprechen: Finanzierungsangebot innerhalb von 24 Stunden.

<https://www.kennstdueinen.de/baufinanzierung-kiel-fd-finanzteam-frank-duffner-d189101.html#reviews-anchor>

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

#### Firmendaten

UID: DE 269019319

#### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **550.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **2,975 % inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1837**

Objektzustand: **Modernisiert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **162 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **5**  
Anzahl der Badezimmer: **1**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **750 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **3**  
Anzahl separate WCs: **1**  
Anzahl der Stellplätze: **3**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Küche: **Einbauküche**  
Kamin vorhanden  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Balkon-Ausrichtung: **Ost, Süd**  
Objekt: **ist nicht unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Teppich**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **freier Platz**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar ab Datum: **01.07.2025**  
Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de