

Mucheln – Mucheln

# Liebevoll saniertes Bauernhaus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und großer Garage

??????? ??????????: 23053176.1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 530.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.392 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ??? ??????

???????? ??????????	23053176.1	????? ???????	530.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	????? ??????????????	2015
???????????????? ???	2	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????	
????? ?????????????	1902	????????????????????	ca. 298 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	177.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.10.2033	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????		

???????? ?????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????



???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????



???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????



???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????





???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????



???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????



???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04521 - 76 45 90

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

?? ?????????



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein saniertes Bauernhaus aus dem Jahr 1902 mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1392 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend saniert und modernisiert. Ergänzend steht Ihnen eine Nutzfläche/Ausbaureserve von ca. 298m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Bauernhaus besticht durch seinen charmanten und historischen Flair, der gekonnt mit modernen Elementen kombiniert wurde. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit genügend Freiraum suchen, aber auch ein Mehrgenerationenwohnen ist aufgrund des Grundrisses durchaus denkbar. Durch den Haupteingang betritt man die Tenne des Hauses. Dort, wo vor vielen Jahrzehnten noch Landmaschinen Platz fanden, präsentiert es sich heute als moderner, geräumiger Empfangsbereich und Mittelpunkt des Hauses. Ausgestattet mit einem Pelletofen, lädt bereits dieser Bereich zu gemütlichen Stunden ein. Von hier erreicht man auch alle weiteren Räumlichkeiten. Das Erdgeschoss bietet Ihnen neben einem Schlafzimmer mit Vollbad (freistehende Wanne und bodengleiche Dusche), Infrarotsauna und einer eigenen kleinen Ost-Terrasse, einem Gäste-WC und der innenliegenden Garage nebst Heizungsraum, auch den südlich liegenden Wohnbereich mit offener Küche. Hier wurde liebevoll altes mit neuem verbunden. Die großen Durchgänge sind mit hellen und freundlichen Glasschiebetüren ausgestattet. So wurde hier eine Licht- und Sichtachse geschaffen, die auch die innenliegenden Bereiche des Hauses erhellt. Es gibt neue Fenster mit Passivbelüftung, doch der Charme der Sprossenfenster wurde erhalten. Der aufgearbeitete, alte Dielenboden, trifft auf eine offene, moderne Einbauküche mit Küchentresen. Über eine Flügeltür erreichen Sie von hier auch die überdachte Südterrasse. Im Dachgeschoss befinden sich, jeweils mit eigenem Treppenaufgang aus der Tenne, ein Gäste-/Kinderbereich mit eigenem Duschbad und ein Büro/Hobbyzimmer, welches je nach Bedarf natürlich auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. In beiden Räumen sind die alten Balken des Bauernhauses gekonnt herausgearbeitet und verbinden so auch hier das Moderne mit dem Charme des Alten. Zusätzlich zu den ausgebauten Teilen, gibt es sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss weitere Flächen, die als Ausbaureserve dienen können. Ganz nach Ihrem Bedarf. Auch technisch befindet sich das Haus auf einem modernen Stand. Im Zuge der Vollsanierung 2014 wurde die Elektrik erneuert. Es gibt eine Wasserenthärtungsanlage und einen Glasfaseranschluss. Ebenfalls verfügt die Immobilie über eine Photovoltaikanlage, die die Stromkosten niedrig hält. Die Außenanlagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben den bereits erwähnten 2 Terrassen, gibt es sowohl eine größere Rasenfläche, als auch mit Pflanzen eingefasste kleinere Sitzecken. Neben ausreichend PKW-Stellplätzen am Haus, gibt es auch ein Nebengebäude, das 2015 an Stelle einer alten Stallung neu errichtet wurde und

heute als Garage, Werkstatt oder Partyraum dienen kann.

??????? ????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

????????????????? ??? ??????????

- Massive Bauweise
- Einbauküche
- Großer Pelletkamin
- Badezimmer mit freistehender Wanne und bodengleicher Dusche
- Badezimmer mit Massagedusche
- Infrarotsauna
- Glasfaseranschluss
- Wasserenthärtung
- Massives Nebengebäude Bj 2015, zur Zeit Garage/Werkstatt
- Photovoltaikanlage

???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

??? ??? ??? ????????????

Mucheln ist eine Gemeinde im Kreis Plön in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde zählt insgesamt nur wenige Einwohner, liegt aber landschaftlich recht reizvoll zwischen grünen Hügeln und Feldern. Über die Bundesstraßen 76, 202 und 430 gelangt man direkt nach Kiel, Plön oder in ca. 25 Autominuten an die Ostsee mit ihren herrlichen Sandstränden. Einrichtungen des nötigsten, täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Apotheken und Ärzte befinden sich im ca. 6 km entfernten Selent. Die Nachbarschaft wird durch eine offene, eingeschossige Einfamilienhausbebauung und landwirtschaftliche Flächen geprägt.



??????? ???????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 177.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23053176.1 - 24238 Mucheln – Mucheln

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: eutin@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)