



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-BjKo-68641

**\*\*\*Großzügige Erdgeschosswohnung mit Kamin und Einliegeroption nahe dem Schaalsee\*\*\***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**279.900,00 €**

**3,57% vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>136,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.10.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>126 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Mölln, eine historische Kleinstadt im südöstlichen Schleswig-Holstein, liegt malerisch eingebettet in die Hügellandschaft des Naturparks Lauenburgische Seen. Einer der besonders reizvollen Teile von Mölln befindet sich in unmittelbarer Nähe des Lüttauer Sees, einem idyllischen und ruhigen Gewässer, das den Charakter dieser Region prägt.**

**Der Lüttauer See liegt östlich des Stadtzentrums von Mölln und gehört zu einer Kette von Seen, die die Stadt umgeben und das Landschaftsbild dominieren. Der See selbst ist von Wald- und Wiesenflächen umgeben, was ihn zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht. Die Ufer des Sees sind größtenteils naturbelassen, was dem See einen ursprünglichen, friedlichen Charme verleiht.**

**Die Wohngebiete rund um den Lüttauer See sind geprägt von einer ruhigen, naturnahen Atmosphäre. In diesen Gegenden dominieren Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke, die oft von Bäumen und Hecken umgeben sind. Die Straßen sind überwiegend Anliegerstraßen, was zu einer geringen Verkehrsbelastung und einer sehr hohen Wohnqualität führt. Spaziergänge und Radtouren entlang des Sees oder durch die umliegenden Wälder gehören zu den bevorzugten Freizeitaktivitäten der Bewohner.**

**Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung: Der Bereich um den Lüttauer See ist gut an das Straßennetz angebunden. Die nahegelegenen Straßen führen direkt in das Möllner Stadtzentrum, das etwa 2 bis 3 Kilometer entfernt liegt. Dort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und gastronomische Angebote. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet, die regelmäßig ins Stadtzentrum und in die umliegenden Dörfer verkehren.**

**Freizeitmöglichkeiten und Natur: Die Umgebung des Lüttauer Sees bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Neben den Wander- und Radwegen gibt es rund um den See verschiedene Badestellen, die im Sommer bei den Anwohnern und Besuchern sehr beliebt sind. Der See ist zudem ideal für Wassersportarten wie Stand-Up-Paddling oder Kanufahren. Angler schätzen den Lüttauer See ebenfalls aufgrund seiner ruhigen Atmosphäre und seines Fischreichtums.**

**Nicht weit entfernt vom Lüttauer See liegt auch der Möllner Wildpark, der ein weiteres Highlight der Region darstellt. Hier können Familien und Naturliebhaber einheimische Wildtiere in einer natürlichen Umgebung beobachten. Ebenso bietet der nahegelegene Kurpark von Mölln eine schöne Grünanlage mit Spazierwegen und Sitzgelegenheiten, die zum Entspannen einladen.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*In ruhiger und naturnaher Lage, nur wenige Minuten vom idyllischen Schaalsee entfernt, befindet sich diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 134 Quadratmetern und einem zusätzlich voll ausgestatteten Kellerbereich von rund 44 Quadratmetern. Die Wohnung vereint ein angenehmes Wohngefühl mit durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.*

*Vom eigenen Auto-Stellplatz aus gelangt man über eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse, die mit der darüberliegenden Obergeschosswohnung geteilt wird, in den Eingangsbereich des Hauses. Durch die Eingangstür betritt man die Wohnung und steht sofort in einem zentralen Flur, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und von dem aus alle Räume zugänglich sind. Gleich zu Beginn führt die erste Tür auf der rechten Seite in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dieser großzügige Raum ist das Herzstück der Wohnung, in dem ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus öffnet sich zudem der direkte Zugang zur eigenen, geschützten Terrasse im Innenhof – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien.*

*Die Wohnung bietet insgesamt vier Schlafzimmer: drei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Wannenbad sowie ein separates Gäste-WC. Alle Zimmer sind hell und funktional geschnitten, wodurch ein großzügiges und wohnliches Raumgefühl entsteht.*

*Ein echtes Highlight ist der voll ausgebaute Keller, der über eine Treppe direkt aus der Wohnung zugänglich ist. Hier eröffnet sich ein zusätzlicher, vollständig nutzbarer Wohnbereich, bestehend aus einem innenliegenden Duschbad ohne Fenster, einem separaten WC, einer praktischen Abstellkammer, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem weiteren Raum mit Küchenzeile und Waschbecken. Besonders attraktiv: Vom Kellerbereich aus führt ein eigener Flur zu einem separaten Eingang, der zu einer überdachten Außenterrasse führt. Damit eignet sich dieser Teil der Immobilie ideal als Einliegerwohnung, Gästeunterkunft oder unabhängiger Arbeitsbereich.*

*Diese Wohnung bietet nicht nur viel Platz und eine flexible Raumaufteilung, sondern überzeugt auch durch ihre ruhige Lage inmitten der Natur, unweit des beliebten Schaalsees. Hier lässt sich ein Leben in entspannter Atmosphäre mit allen Vorzügen einer komfortablen Immobilie verbinden.*

## Ausstattung

*- ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss*

*- Voll ausgebauter Keller mit ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### IMMOMANAGER

- *Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich*
- *Gemütlicher Kamin im Wohnbereich*
- *Eigene Terrasse im geschützten Innenhof*
- *3 Kinderzimmer*
- *1 Schlafzimmer*
- *Modernes Wannenbad*
- *Separates Gäste-WC*
- *Zentraler Flur mit Zugang zu allen Räumen*
- *Direkter Zugang zum Keller über eine Innentreppe*
- *Keller ausgestattet mit:*
  - *Duschbad (innenliegend, ohne Fenster)*
  - *Separates WC*
  - *Abstellraum*
  - *Hauswirtschaftsraum (HWR)*
  - *Zusätzlicher Raum mit Küchenzeile und Waschbecken*
- *Separater Eingang vom Keller mit Zugang zur überdachten Außenterrasse*
- *Ideal als Einliegerwohnung oder Gästebereich nutzbar*
- *Eigener PKW-Stellplatz*
- *Ruhige Wohnlage nahe dem Schaalsee*
- *Gepflegter Gesamtzustand*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

***Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.***



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

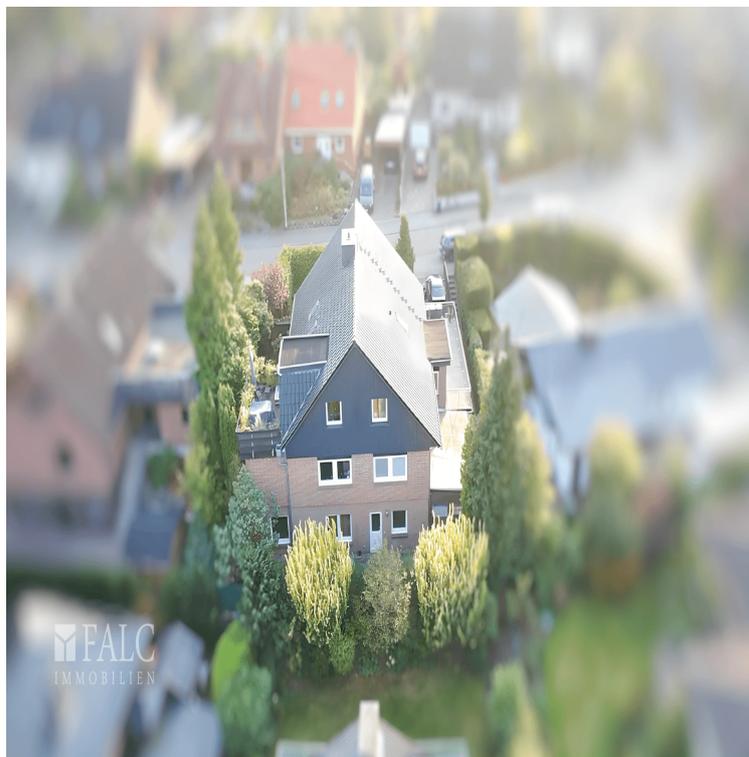
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

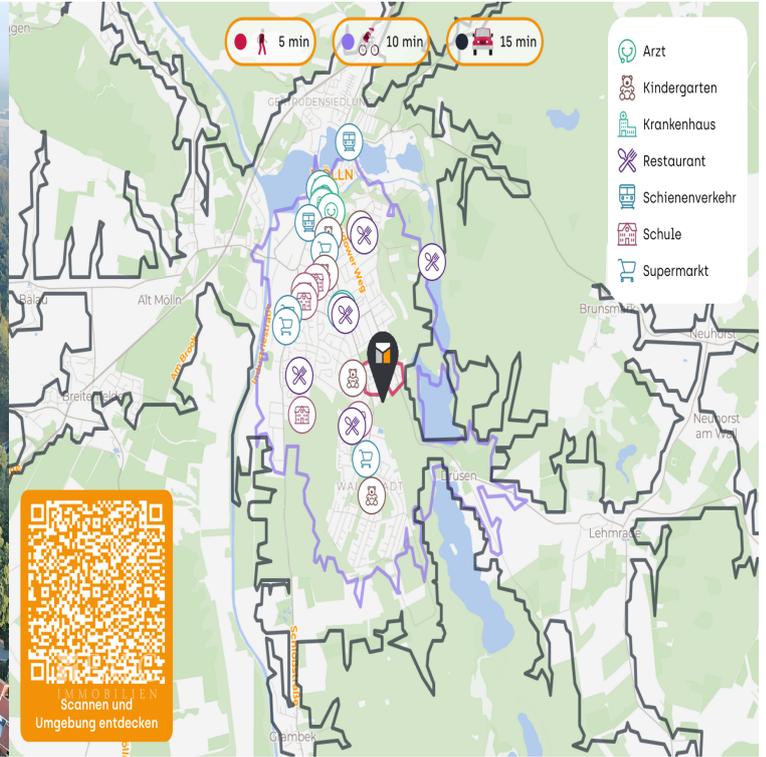
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

