

IMMO-BIEHL

Exposé

WWW.IMMO-BIEHL.DE
persönlich - nah - stark

WILLKOMMEN!



Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage von Alveslohe – Viel Potenzial auf 493 m² Grundstück

Dieses schöne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Alveslohe – direkt am Feldrand mit unverbaubarem Weitblick und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Ein genauer Blick lohnt sich...



IMMO-BIEHL



IMMO-BIEHL

**Genießen Sie diesen
Blick aus Ihrem
Wintergarten!**

FAKTEN

GRUNDSTÜCK



493m²

fast uneinsehbar, eingezäunt und absolut
ruhig gelegen. Ein traumhaftes Grundstück in
beliebter Feldlage.

ZIMMER



05

2 Schlafzimmer, Büro, Wohn-Essbereich,
Wintergarten (12qm), 1 Duschbad, 1 Gäste WC

WOHN- NUTZFLÄCHE



100m²

schöne Raumaufteilung inkl. großem Souterrain mit
Sauna und Hobbyraum

KAUFPREIS



299K

auf Verhandlungsbasis
zzgl. Maklercourtage
von 3,57% inkl. MwSt.



IMMO-BIEHL



OBJEKT

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m², inkl. einem ca. 12 m² großen Wintergarten, bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus verfügt über fünf Zimmer und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Käufer, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die Immobilie ist bezugsfertig und große Sanierungsarbeiten sind nicht zwingend notwendig. Natürlich ist eine Renovierung je nach persönlichen Geschmack sinnvoll. Wenn Sie moderne Wohnansprüche mit diesem Haus verbinden möchten, liegt hier ein hervorragendes Potenzial zu Grunde.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin bzw. Ofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der direkt anliegende Wintergarten bietet Ihnen einen spektakulären Blick auf die Felder und erweitert Ihren Wohnbereich für gesellige Abende.

Das Haus ist vollständig unterkellert und als Souterrain ausgebaut. Hier finden Sie vier weitere Räume und einen zusätzlichen direkten Zugang auf die Terrasse und in den geschützten Garten.



IMMO-BIEHL

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin/Ofen
- Wintergarten (ca. 12 m²)
- Küche mit gepflegter Einbauküche (Kühlschrank, Spülmaschine, Mikrowelle, Backofen, Herd)
- Gäste-WC
- hochwertige massive Holztreppe ins OG
- Treppenabgang ins Souterrain

Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer
- Büro bzw. Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Einbauschränke im Hauptschlafzimmer
- Zugang zum Dachboden

Souterrain

- Hobby- bzw. Multifunktionsraum
- ehemalige Garage - jetzt heller Raum mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten
- Hauswirtschaftsraum mit Sauna (Funktionsfähigkeit nicht geprüft), Dusche, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine
- Heizungsraum mit zusätzlichem Abstellbereich
- Viessmann Heizung aus Baujahr 2006 / Wartung 25.07.2026



IMMO-BIEHL

ERDGESCHOSS

Welcome



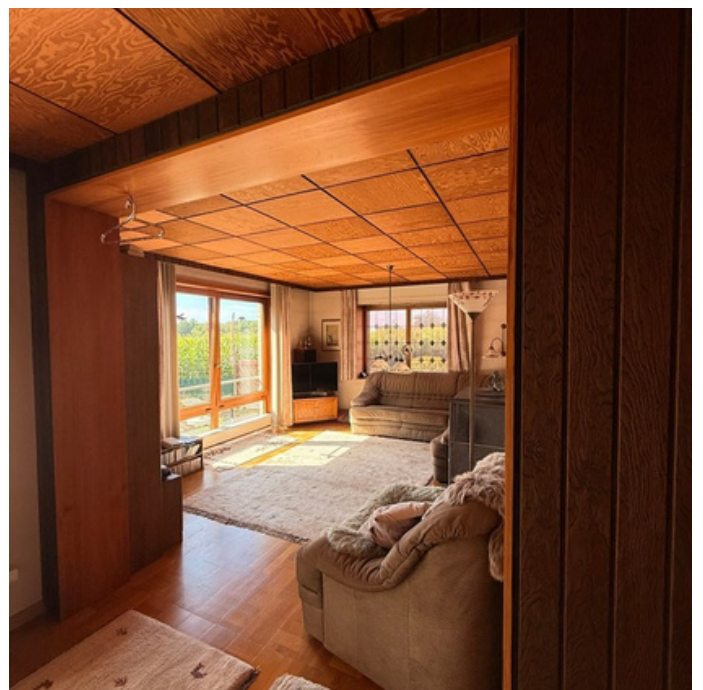
Eingangsbereich



Küche



Essbereich - Zugang
zum Wintergarten



Wohnbereich mit
Kamin



IMMO-BIEHL

ERDGESCHOSS



Kamin / Ofen
Wohnbereich



Wintergarten



Wintergarten



Ausgang in den Garten
vom Wintergarten



IMMO-BIEHL

OBERGESCHOSS



Büro



Schlafzimmer -
rechts



Schlafzimmer -
links



Badezimmer mit
Dusche



IMMO-BIEHL

SOUTERRAIN



Hobbyraum



Heizungsraum und
Abstellraum



Waschküche, Sauna (evtl. nicht
funktionsfähig), Dusche



Ausgang hinteres Zimmer
(ehem. Garage)



IMMO-BIEHL

GRUNDSTÜCK

Das ca. 493 m² große Grundstück überzeugt durch seine ruhige Lage sowie den unverbaubaren Blick über die angrenzenden Felder.

WICHTIG: Die Zufahrt zum Haus erfolgt komfortabel über das Nachbargrundstück Peterstraße 18; das entsprechende Nutzungsrecht ist vorhanden. Bei Bedarf bietet die Rasenfläche im Vorgarten zudem die Möglichkeit, einen eigenen Stellplatz direkt am Haus anzulegen. Hierfür wären lediglich eine Bordsteinabsenkung oder eine kleine Rampe erforderlich. Nach den geltenden baurechtlichen Vorgaben ist dies grundsätzlich möglich.

Der hintere Garten ist angenehm pflegeleicht angelegt und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, da er kaum einsehbar ist. Er ist komplett eingezäunt und bietet Ihnen einen tollen Blick zum genießen.

EINE BESICHTIGUNG LOHNT SICH!

Mit kleinen Änderungen lässt sich hier ein modernes Zuhause mit viel Charme und hoher Wohnqualität verwirklichen – in einer Lage, die nur selten verfügbar ist.





Garten mit Ausblick



Ausblick zum Vorgarten aus dem OG Bad



Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Garten



IMMO-BIEHL

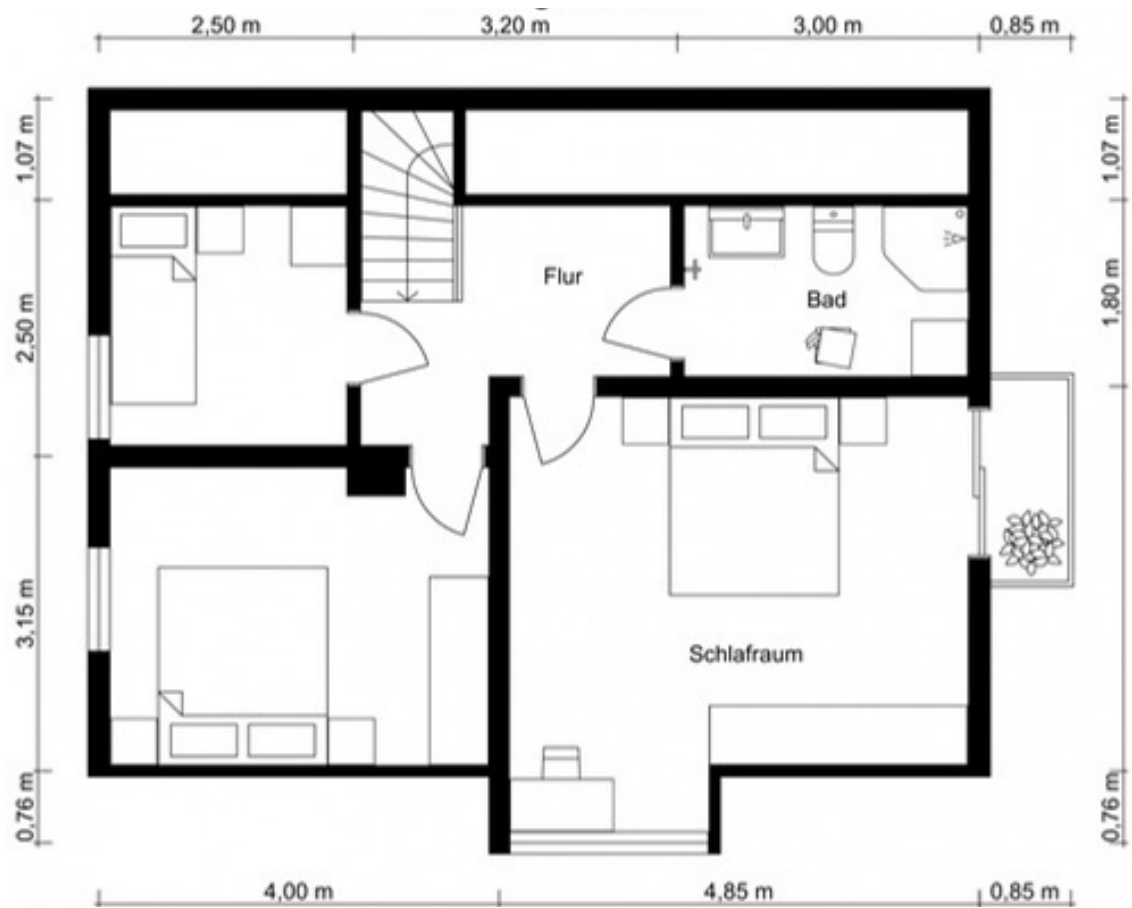
Ihr Blick aus dem
Obergeschoss!



GRUNDRISS-EG



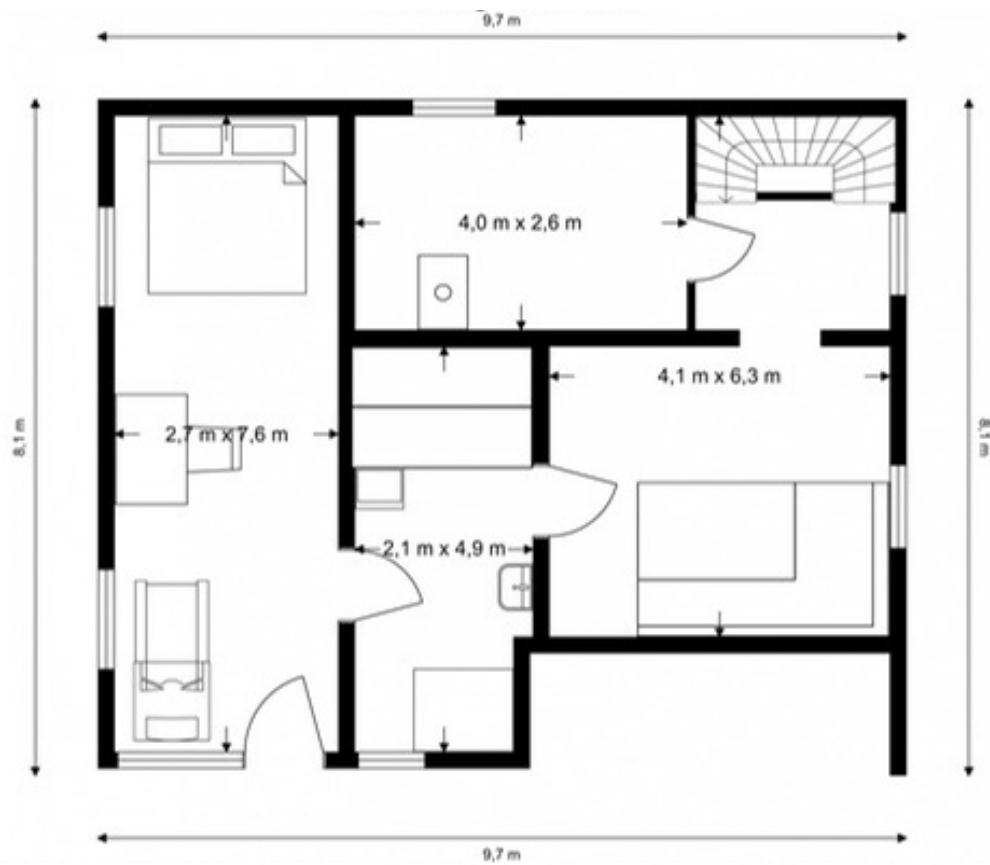
IMMO-BIEHL



GRUNDRISS-OG



IMMO-BIEHL



GRUNDRISS KELLER



IMMO-BIEHL



IMMO-BIEHL

Welcome

ALVESLOHE

PETERSTRASSE 20

Die Immobilie befindet sich in der Peterstraße 20 in Alveslohe, einer beliebten Gemeinde im Kreis Segeberg, die für ihre naturnahe Umgebung und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Hier genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Wohnens, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Alveslohe verfügt zudem über einen AKN-Bahnhof mit Anbindung in Richtung Hamburg, Elmshorn und Neumünster. Die Autobahn A7 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Pendlern eine komfortable Verbindung in die Hamburger Metropolregion.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Familien, Berufspendler und Ruhesuchende von der idealen Kombination aus dörflichem Charme, guter Verkehrsanbindung und einer lebendigen Gemeinde mit vielfältigem Vereins- und Freizeitangebot. ALVESLOHE HAT EIN FREIBAD - nur ca. 950m entfernt!

INTERESSIERT?

RUFEN SIE UNS AN!

Überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Lage und der vielen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.



04101 - 601 35 27

MAREIKE + NICOLAS BIEHL

WWW.IMMO-BIEHL.DE



Barmstedter Straße 35
25486 Alveslohe
kontakt@immo-biehl.de



① **Sie planen selbst einen Verkauf?**

Bei einem persönlichen Treffen erläutern Sie uns Ihr Vorhaben und Ihre Wünsche (ob Verkauf oder Vermietung) und wir besprechen mit Ihnen gemeinsam alle Optionen. Wenn wir von einer „persönlichen Beratung“ sprechen, dann meinen wir das auch so!



② **Sie sind nicht irgendein Kunde!**

Wir begleiten Sie vom 1. Tag bis zum Notartermin und darüber hinaus...

Sie müssen sich beim Verkaufsprozess um nichts kümmern, mit uns bekommen Sie ein Rund-Um-Sorglospaket.



③ **Kostenlose Wertermittlung**

Eine Immobilie gehört zu unseren größten Vermögenswerten – nehmen Sie sich die Zeit und lassen Sie sich eine genaue Immobilienbewertung erstellen.

DAMIT SIE KLARHEIT + SICHERHEIT HABEN!

Unsere Wertermittlung ist absolut
KOSTENLOS + UNVERBINDLICH!

WARUM IMMO-BIEHL?