



NEU IM BESTAND

Viel Haus. Viel Garten. Viel Lebensqualität. Modernes Zuhause in ruhiger Sackgassenlage

Basis-Infos

Objekt-Nr.	1213
Ort	24405 Mohrkirch
Haustyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2020
Wohnfläche	148 m²
Grundstücksfläche ca.	986 m²
Zimmer	5
Anzahl Stellplätze	4
Art der Stellplätze	Carport, Außenstellplatz
Frei ab	nach Absprache

Kosten

Kaufpreis	489.000 €
-----------	-----------

Energieausweis und Bausubstanz

Objektzustand	sehr gepflegt
Wesentliche Energieträger	Strom
Heizungsart	Erdwärme
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweis Typ	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	36 kWh/(m² * a)

Laura Reepschläger

Kirchlücke 2a
24991 Freienwill

Telefon: 04602-9676630
Mobil: 0151-72472845
laura.reepschlaeger@ah-immobilien.net

Ausstattung:

- Gäste-WC
- Balkon/Terrasse
- Einbauküche

Provision/Courtage:

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages (Nachweis oder Vermittlung) eine Käufermaklercourtage von 2,98 % inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer an den Vermittler zu zahlen. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2020 errichtete Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung, zeitgemäßer Haustechnik und viel Platz für die ganze Familie. Auf rund 147,82 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer auf zwei Ebenen. Hinzu kommt ein ca. 986 m² großes Grundstück, das mit seinem weitläufigen Garten und der überdachten Terrasse viel Raum für das Leben im Freien bietet.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse schafft dabei eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Durchgangsverkehrs. Ob Familienleben, Homeoffice oder entspannte Stunden im Garten. Dieses Zuhause bietet vielfältige Möglichkeiten, den eigenen Wohnalltag individuell zu gestalten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit viel Platz und kurzen Wegen zu den einzelnen Räumen. Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt, ein Gäste-WC mit Dusche und Fenster sowie der Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang nach draußen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche und den Wohn- und Essbereich.

Die Küche wurde mit Blick auf Komfort und Funktionalität geplant. Das Induktionskochfeld bietet zeitgemäßen Kochkomfort, während Backofen und Geschirrspüler auf erhöhter Bedienhöhe angeordnet sind. Eine Lösung, die sich besonders im täglichen Gebrauch angenehm bemerkbar macht.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Erdgeschosses. Große, bodentiefe Fenster bringen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Der Boden ist hier mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet, die eine warme Wohnwirkung mit der unkomplizierten Pflege von Fliesen verbinden.

Über die Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier empfängt Sie eine offene Galerie, von der aus die drei Zimmer und das Badezimmer erreichbar sind. Das Hauptschlafzimmer bietet die Möglichkeit, einen direkt angrenzenden Ankleidebereich einzurichten. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet damit sowohl eine komfortable Lösung für den Alltag als auch Raum für entspannte Momente.

Im Obergeschoss wurde Laminat als Bodenbelag gewählt.

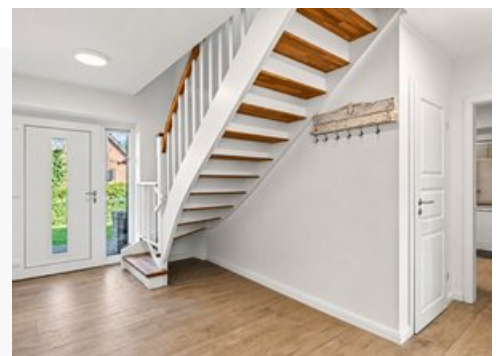
Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich auf dem beplankten Spitzboden. Auch der Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert durch seinen direkten Ausgang die Wege zwischen Haus und Garten.

Die technische Ausstattung ist auf einen zeitgemäßen und effizienten Betrieb ausgelegt. Beheizt wird das Haus über eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrung. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung in allen Räumen verteilt und lässt sich über Raumthermostate individuell regulieren.

Zur Energieversorgung gehört außerdem eine Photovoltaikanlage mit 11,3 kWp sowie ein Batteriespeicher mit 6,9 kWh. Dreifach verglaste Kunststoffenster ergänzen die energetische Ausstattung.

Für schnelles Internet und modernes Arbeiten von zu Hause steht ein Glasfaseranschluss zur Verfügung.

Auch im Außenbereich überzeugt das Anwesen mit viel Platz. Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Sitzbereich und lädt dazu ein, den Garten unabhängig vom Wetter zu nutzen. Die Rasenfläche lässt Raum für Kinder, Gartenfreunde und



individuelle Ideen.

Ein großzügiger Carport mit angrenzendem Schuppen bzw. Abstellbereich bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte. Die breite Auffahrt ermöglicht eine komfortable Zufahrt und schafft zusätzliche Stellmöglichkeiten.

Mit seinem jungen Baujahr, der modernen Haustechnik, der gut nutzbaren Wohnfläche und dem großen Grundstück bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus Komfort und Freiraum. Ein Zuhause, das nicht nur heute funktioniert, sondern auch Raum für die kommenden Lebensphasen lässt.

Ausstattung

- Baujahr 2020
- ca. 147,82 m² Wohnfläche
- ca. 986 m² Grundstück
- 5 Zimmer
- ruhige Sackgassenlage
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- Photovoltaikanlage mit 11,3 kWp
- Batteriespeicher mit 6,9 kWh
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster
- Küche mit Induktionskochfeld
- Backofen und Geschirrspüler auf erhöhter Bedienhöhe
- Fliesen in Holzoptik im Erdgeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Möglichkeit für einen angrenzenden Ankleidebereich
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Galerie im Obergeschoss
- beplankter Spitzboden
- überdachte Terrasse
- großer Garten
- Carport mit Schuppen / Abstellbereich
- breite Auffahrt
- Glasfaseranschluss

Lage

Mohrkirch liegt im Herzen der Landschaft Angeln im Kreis Schleswig-Flensburg und verbindet die Ruhe des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Die Gemeinde ist geprägt von grünen Wiesen, Knicks, Feldern und Wald. Die Mohrkircher Au fließt durch den Ort und unterstreicht den naturnahen Charakter der Umgebung. Zahlreiche Feld-, Wander- und Gemeindewege laden dazu ein, die Landschaft zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erkunden.

Gleichzeitig sind die wichtigen Ziele des täglichen Lebens gut erreichbar. Über die L 23 besteht eine direkte Anbindung an die B 201 und damit unter anderem in Richtung Süderbrarup, Kappeln und Schleswig. Süderbrarup ist mit dem Auto in etwa 8 bis 15 Minuten erreichbar, Schleswig in rund 25 Minuten und Flensburg in etwa 30 Minuten.

Auch für Familien bietet Mohrkirch ein angenehmes Umfeld. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein dänischer Kindergarten. Weitere Bildungsangebote, darunter Grundschule, Gemeinschaftsschulen und Gymnasium, befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Ein Spielplatz in der näheren Umgebung des Hauses bietet auch den jüngsten Bewohnern eine schöne Möglichkeit zum Spielen.

Neben der naturnahen Umgebung zeichnet sich Mohrkirch durch ein aktives Gemeinschaftsleben aus. Vereine, Feuerwehr, Kulturangebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sorgen dafür, dass das Dorfleben lebendig bleibt.

Wer Ruhe, Natur und ein Leben mit viel Platz schätzt, gleichzeitig aber nicht auf eine gute Anbindung an Süderbrarup, Schleswig, Kappeln und Flensburg verzichten möchte, findet in Mohrkirch einen attraktiven Wohnstandort.

Sonstiges

Zur Wahrung der Privatsphäre bitten wir, von eigenständigen Besichtigungen abzusehen. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – kontaktieren Sie uns einfach.

Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Finanzierungsberechnung und finden gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung. Sollten Sie derzeit im Eigentum wohnen und über einen Verkauf Ihres Hauses nachdenken, sprechen Sie uns gerne an. Wir unterstützen Sie kompetent bei Ihrem Vorhaben.

Hinweis: Einzelne Fotos wurden mithilfe von KI-gestützter Bildbearbeitung optimiert. Die Darstellung der Immobilie wurde dabei nicht wesentlich verändert.























 Raum KI-gestützt aufgeräumt

