Björn Rahlf
IMMOBILIEN-AGENTUR



EXKLUSIVES FRIESENHAUS

Traditionelle Form. Modernes Wohnen.

Exklusive Bauweise, hochwertige Materialien und traumhafte Feldrandlage ein Friesenhaus mit modernem Wohnkomfort.

23623 GNISSAU

KfW 40 Plus · Wärmepumpe · Kaminofen

KAUFPREIS

€ 925.000,--

ca. 200 m²	ca. 750 m²	2023
WOHN- U. NUTZFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR

OBJEKT IM ÜBERBLICK

Exklusiv wohnen am Feldrand

Exklusive Bauweise, hochwertige Materialien und traumhafte Feldrandlage prägen dieses Friesenhaus.

Hochwertig gebaut. Traumhaft am Feldrand wohnen.

Auf rund 200 m² Wohn- und Nutzfläche entfaltet sich ein helles, einladendes Raumgefühl. Das 2023 errichtete Haus setzt auf den KfW-40-Plus-Standard und verbindet moderne Haustechnik mit behaglichen Details.

ca. 200 m²
WOHN- U. NUTZFLÄCHE

ca. 750 m²
GRUNDSTÜCK

2023
BAUJAHR

DIE BESONDEREN MERKMALE

01 **KfW 40 Plus**
Effizienter Gebäudestandard

02 **Wärmepumpe**
Moderne Heiztechnik

03 **Doppelgarage**
Komfortabler Stellplatz

04 **Überdachte Terrasse**
Geschützter Platz im Freien

ARCHITEKTUR & ANKOMMEN

Ein Friesenhaus mit Charakter

Exklusive Bauweise, hochwertiger Klinker und sorgfältig abgestimmte Details verleihen diesem Friesenhaus eine besondere Präsenz.



AUSSENANSICHT · GNISSAU

Exklusiv gebaut, mit hochwertigen Materialien und modernem Wohnkomfort.
Die traumhafte Feldrandlage und ca. 750 m² Grundstück schaffen Weite und Erholung.

DRAUSSEN ZU HAUSE

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum und führt geschützt in den Garten.

PRAKTISCH ERGÄNZT

Die Doppelgarage bietet komfortable Stellplätze direkt am Haus.

KÜCHE & EMPFANG

Ankommen und wohlfühlen

Ausgewählte Materialien, warme Holztöne und klare Linien prägen den hochwertigen, einladenden Empfang.



DIELE



KÜCHE

DER ERSTE EINDRUCK

Ausgewählte Oberflächen und harmonisch abgestimmte Farben verleihen der Diele einen stilvollen, einladenden Charakter.

KÜCHE MIT CHARAKTER

Helle Fronten, hochwertige Arbeitsflächen und sorgfältig gewählte Details machen die Küche zum stilvollen Mittelpunkt.

Hochwertige Ausstattung mit einer klaren Linie

Sorgfältig ausgewählte Materialien und warme Oberflächen verbinden sich mit klaren Linien zu einer zeitlos hochwertigen Atmosphäre.

WOHNEN & ESSEN

Offen, hell und einladend

Offene Übergänge, ausgewählte Materialien und warme Holztöne schaffen Raum für gemeinsame Zeit.



WOHNBEREICH



ESSBEREICH



WOHNEN



OFEN

WOHN-ATMOSPHÄRE

Ausgewählte Materialien und warme Holztöne schaffen ein wertiges Raumgefühl. Der Kaminofen sorgt für behagliche Wärme.

ERDGESCHOSS · GÄSTEBEREICH

Gästebereich & Hauswirtschaft

Gästebad und Gästezimmer im Erdgeschoss, ergänzt um Hauswirtschafts- und Heizungsansichten.



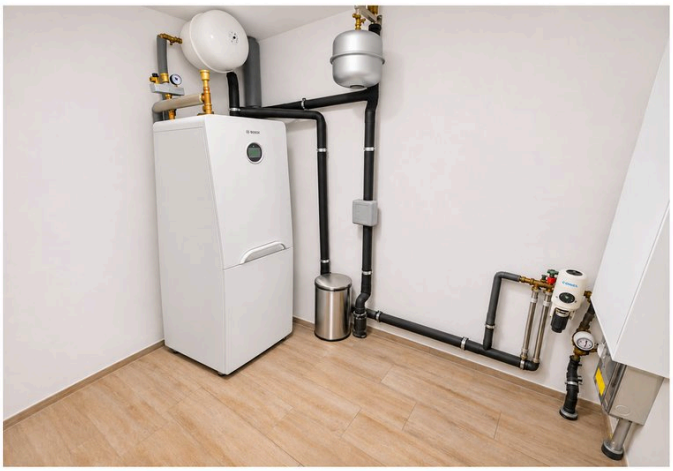
GÄSTEBAD



GÄSTEZIMMER



HAUSWIRTSCHAFTSRAUM



HEIZUNG / HAUSTECHNIK

BÄDER & RÜCKZUGSRÄUME

Raum für Ruhe und Alltag

Helle Oberflächen und eine klare Gestaltung prägen die abgebildeten Bäder und Zimmer.



BAD



DUSCHE



BAD · GESAMTANSICHT



WHIRLPOOL

Bad, Dusche und Whirlpool

Helle Oberflächen, klare Gestaltung und großzügige Waschbereiche prägen das Bad.
Die zusätzlichen Ansichten zeigen das Bad aus weiteren Perspektiven.

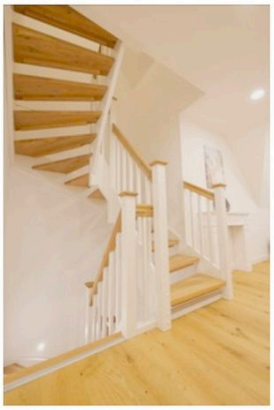
DACHGESCHOSS

Rückzugsräume unterm Dach

Helle Räume, ein großzügiger Flur und die offene Treppe verbinden die Bereiche im Dachgeschoss.



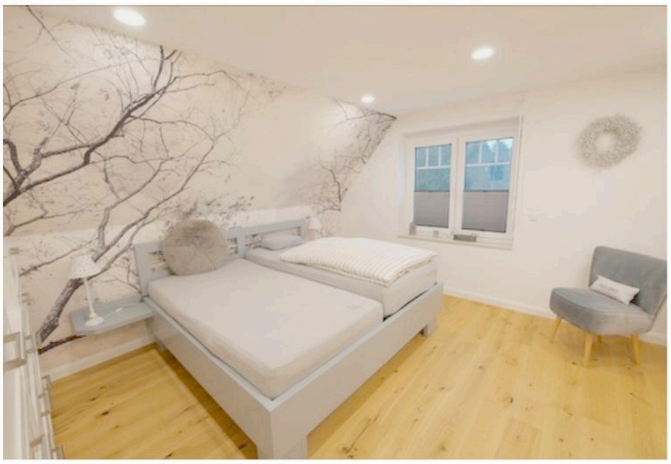
FLUR IM DG



TREPPE



BÜRO



SCHLAFZIMMER



KINDERZIMMER / ANKLEIDE

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die gezeigten Räume bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten und für persönliche Rückzugsbereiche.

SPITZBODEN & WELLNESS

Platz für Entspannung und Hobbys

Ein großzügiger Badbereich mit Whirlpool und der ausgebaute Spitzboden ergänzen das Raumangebot.



HOBBYRAUM IM SPITZBODEN



HOBBYRAUM

FREIRAUM OBEN

Der ausgebaute Spitzboden bietet viel Platz für Hobbys, Bewegung und individuelle Nutzung.

Die beiden Ansichten zeigen den hellen Raum mit seinen Dachfenstern und dem warmen Holzboden.

Der Raum lässt sich flexibel nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

AUSSENBEREICH

Ein Friesenhaus am Feldrand

Sonnige Außenansichten zeigen Klinkerfassade, Garten und überdachte Terrasse.



EINGANG UND FASSADE



KLINKER UND EINGANG



GARTEN IN FELDRANDLAGE



ÜBERDACHTE TERRASSE

ARCHITEKTUR UND LAGE

Das Friesenhaus verbindet eine charaktervolle Klinkerfassade und hochwertige Materialien mit sorgfältig abgestimmten Details. Die traumhafte Feldrandlage öffnet den Blick ins Grüne. Die überdachte Terrasse und der gepflegte Garten laden zum Verweilen im Freien ein.

GRUNDRISS

Erdgeschoss

Visualisierte Grundrissdarstellung des Erdgeschosses.



EG · 3D-GRUNDRISS

GRUNDRISS

Dachgeschoss

Visualisierte Grundrissdarstellung des Dachgeschosses.

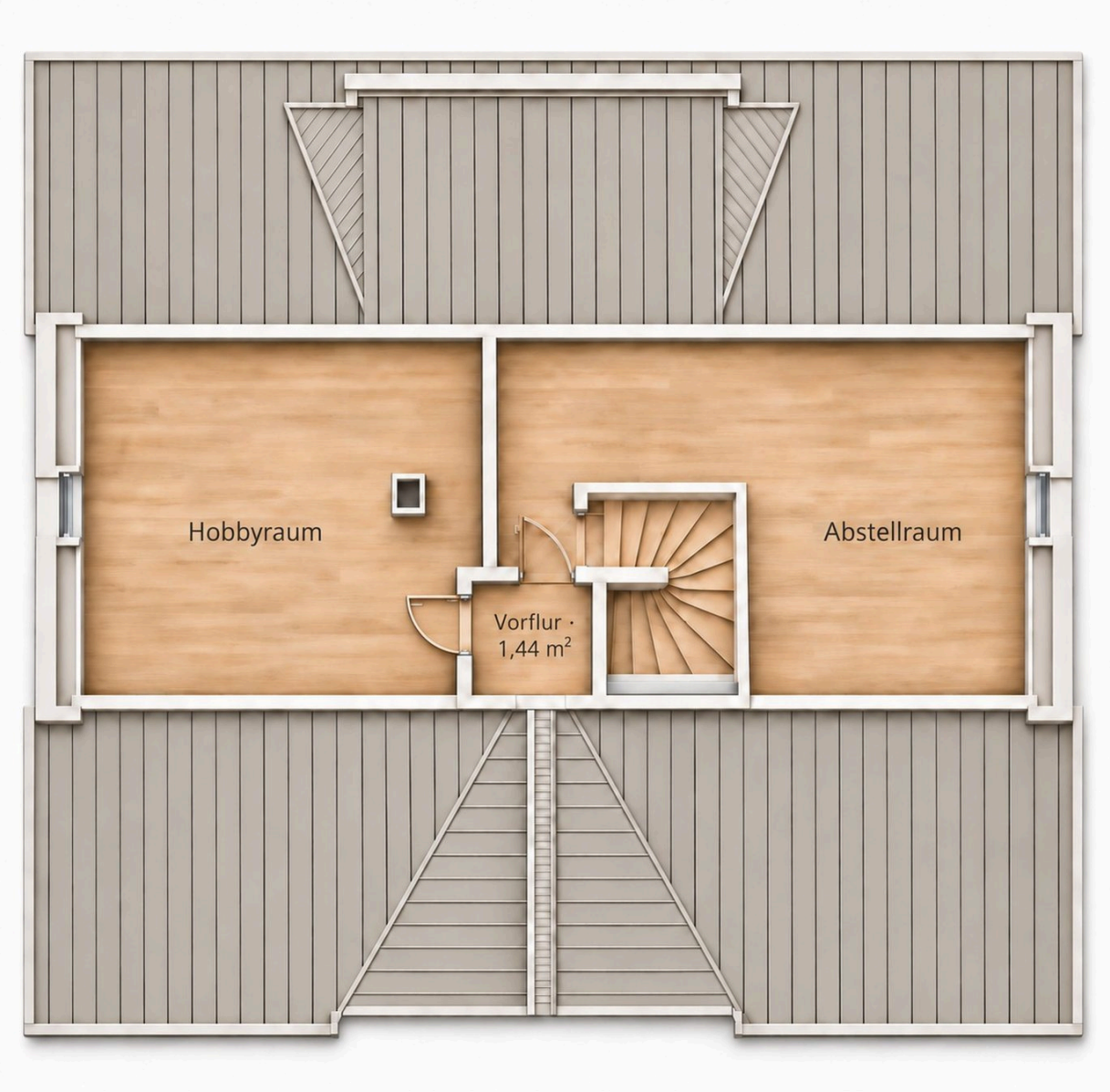


DG · 3D-GRUNDRISS

GRUNDRISS

Spitzboden

Visualisierte Grundrissdarstellung des Spitzbodens.



SPITZBODEN · 3D-GRUNDRISS

OBJEKT UND STANDORT

Friesenhaus zwischen Ruhe und Komfort

Exklusive Bauweise, großzügiges Wohnen und eine Feldrandlage mit freiem Blick ins Grüne.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses 2023 errichtete Friesenhaus vereint klassische norddeutsche Architektur mit exklusiver Bauweise und hochwertigen Materialien. Auf rund 200 m² Wohn- und Nutzfläche entfaltet sich ein großzügiges, helles Wohngefühl. KfW-40-Plus-Standard, Wärmepumpe und Kaminofen verbinden zukunftsorientierte Technik mit behaglichem Komfort. Doppelgarage, überdachte Terrasse und der ausgebaute Spitzboden runden das vielseitige Raumangebot ab.

LAGEBESCHREIBUNG

In Gnissau genießen Sie eine traumhafte Feldrandlage mit freiem Blick über die Felder. Die ländliche Ruhe verbindet sich hier mit einer optimalen Verkehrsanbindung. Über die B 432 sind Ahrensbök, die Ostsee, Lübeck und Bad Segeberg bequem erreichbar. So vereint der Standort naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit im Alltag.

FREIER FELDBLICK

RUHIGE FELDRANDLAGE

B 432 · OSTSEE · LÜBECK

GNISSAU · FELDRANDLAGE · FREIER BLICK ÜBER DIE FELDER

OBJEKTDATEN

Das Wichtigste auf einen Blick

Exklusive Bauweise, hochwertige Materialien und traumhafte Feldrandlage im Überblick.

ca. 200 m²	ca. 750 m²	2023
WOHN- U. NUTZFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR

Objektart	**Friesenhaus**
Baujahr	**2023**
Energiestandard	**KfW 40 Plus**
Heizung	**Wärmepumpe**
Zusätzliche Wärmequelle	**Kaminofen**
Parken	**Doppelgarage**
Außenbereich	**Überdachte Terrasse**
Lage	Feldrandlage
Ausstattung	Hochwertige Materialien
Kaufpreis	**€ 925.000,--**

Björn Rahlf IMMOBILIEN-AGENTUR

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE

Björn Rahlf Immobilien
Lehmberg 12 · 23795 Negernbötel
04551 7780 · 0173 914 93 25
Bjoern.Rahlf@T-Online.de · www.Immobilien-Rahlf.de

Wohn- und Nutzfläche sowie Grundstücksfläche laut vorliegenden Objektdaten.