

Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Zweifamilienhaus für Handwerker!

Objektnummer: 24053027.1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 896 m²

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Auf einen Blick

Objektnummer	24053027.1
Wohnfläche	ca. 136 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	185.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.03.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	391.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Die Immobilie



Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Die Immobilie



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Die Immobilie

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 9/2022

Capital
MAKLER KOMPASS
2022
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für von Poll Immobilien
IM TEST: 2.000 Makler GUTEN RANG: 100

FAZ-INSTITUT
Begehrteste Immobilienmakler 2022
Kundenausgaben zu 13.500 Märkten
01/2022
faz.net/begehrteste-immobilienmakler

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung 2022
von Poll Immobilien
Im Vergleich: 20 Immobilienmakler
Partner: Servicekriterien-Gesetz
Handelsblatt.com - 08.06.2022

FAZ-INSTITUT
Höchste Qualität
Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität
10 | 2022
www.faz.net/themen-qualitaet

MONEY
TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄMIAT "JETZT ZERTIFIKAT" ANALYSE (JULIUS 18/22)
www.dieschicktest.de

VP
Beste Immobilienbörse 2021
★★★★★
Test 08/2021
Im Test: 100 Immobilienportale in Europa
VON POLL IMMOBILIEN KIEL

MONEY
HÖCHSTE KOMPETENZ
VON POLL IMMOBILIEN
6 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 22/2022

www.von-poll.com

VP

VON POLL
FINANCE®

IHNEN GEFÄLLT, 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

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

Ein erster Eindruck

Das massiv gebaute, zweigeschossige Wohnhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 136 m² genügend Platz für eine Familie. Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 896 m², das nach Süden ausgerichtet ist. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet aber viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen, die ein schönes und individuelles zu Hause für die Familie sein können. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Grundriss und einen Zugang von der Küche in den Garten. Die Jalousien im gesamten Erdgeschoss sorgen für ein angenehmes Raumklima und Privatsphäre. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und bietet einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Das Grundstück ist eingefriedet, was zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit bietet. Eine Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Beim Betreten des Objektes werden die Besucher im Eingangsbereich empfangen. Von dort ist das Gäste-WC und zum anderen der Treppenaufgang zum Obergeschoss zu erreichen. Das Herzstück des Hauses ist der große Wohnbereich mit Kamin und Übergang zur Küche mit der angeschlossenen Terrasse. Ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wannenbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss liegen zwei weitere Schlafzimmer, ferner eine Küche und ein Wannenbad. Somit bietet sich hier die Möglichkeit, zum Beispiel Mehrgenerationen - Wohnen umzusetzen, einen abgeschlossenen Arbeitsbereich zu schaffen, oder ähnliches. Wer genügend Abstell- und Lagerfläche benötigt, wird mit dem Vollkeller dieser Immobilie belohnt. Der Keller ist von der Eingangsdielen erreichbar. Auf dem Grundstück befindet sich eine massive Garage mit Abstellraum sowie ein großes, massiv gebautes Gartenhaus (Option Einlieger- oder Gästewohnung). Im Laufe der nächsten Jahre sollten die folgenden Maßnahmen sowie technischen Modernisierungen vorgenommen werden: Erneuerung der Elektrik / Alte Elektrik, 2-adrig Isolation & Erneuerung Wasserleitungen Einbau einer neuen Heizung / Heizung von 1994 Erneuerung Dach & Dämmung / Dach alt, nicht gedämmt Instandsetzung Wasserwerk Beseitigung der Feuchtigkeit an den Innenwänden im Kellergeschoss Entspricht dieses Objekt Ihren Ansprüchen / Vorstellungen? Dann fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an und besichtigen Sie diese Immobilie vorab in unserer 360 Grad Tour. Das Objekt ist vermietet / Die Wohnung im Obergeschoss ist freigezogen (das derzeitige Mietverhältnis besteht seit 11 Jahren). Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Ausstattung und Details

- Glasfaseranschluss
- Objekt steht in einer Kunststoffwanne
- Süd- / Westgrundstück
- Zugang von der Küche in den Garten
- Jalousien im gesamten Erdgeschoss
- eingefriedetes Grundstück
- Wasserwerk (Sanierungsbedürftig)

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Lohe-Föhrden im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Lohe-Föhrden liegt westlich von Rendsburg, besteht aus den drei Ortsteilen Lohe, Föhrden sowie Sorgbrück mit ca. 450 Einwohner. In der fünf Kilometer entfernten Nachbargemeinde Hohn befinden sich eine Grund- und Gemeinschaftsschule, zwei Kindergärten, drei Allgemeinärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka, Post etc.). Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in der ca. acht Kilometer entfernten Nachbargemeinde Fockbek zu finden. Durch die Bundesautobahnen A7 und A210 ist die Landeshauptstadt Kiel in ca. 30 Autominuten sowie die Hansestadt Hamburg in ca. 80 Autominuten zu erreichen. Die Lage inmitten der Natur lädt zu gemütlichen Spaziergängen und Radtouren auf den vielen Wanderwegen oder dem historischen Ochsenweg ein. Durch die zentrale Lage zwischen den Meeren bietet sich hier ein idealer Standort für Tagesausflüge an die Nord- oder Ostsee.

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 391.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com