

Itzehoe

Charmantes Einfamilienhaus auf märchenhaftem Grundstück

Objektnummer: 24106022



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,41 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.472 m²

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

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

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick

Objektnummer	24106022
Wohnfläche	ca. 139,41 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 107 m ²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.06.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	429.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1957. Die Immobilie verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 247 m² und steht auf einem ca. 1.472 m² großen Grundstück. Der Eingangsbereich führt vom Windfang direkt in den Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss zu erreichen sind. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Ein besonderes Highlight ist die große Fensterfront, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglicht. Das Haus verfügt über eine Terrasse mit Teich, die das ganze Jahr über zum Entspannen einlädt. Hier kann man bei jedem Wetter seine Pflanzen gedeihen lassen oder einfach nur den Blick in den angrenzenden Garten genießen. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche die drei Schlafzimmer und das Wannenbad. Die Schlafräume sind hell und großzügig geschnitten. Ein Ausbau des Spitzbodens mit Stehhöhe ist ohne großen Aufwand im Zuge der Sanierungsarbeiten möglich. Der Keller bietet viel zusätzlichen Stauraum, einen Saunabereich mit Dusche sowie weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt die 1985 massiv erbaute Doppelgarage mit überdachtem Freisitz, in der Sie Ihre Fahrzeuge sicher unterbringen können. Die begehrte Waldlage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als idealer Rückzugsort für eine kleine Familie oder ein Paar, das ein Haus nach den eigenen Vorstellungen sanieren möchte. Gleichzeitig bietet es ausreichend Platz und Funktionalität für den täglichen Bedarf. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt kann die vorhandene Bebauung je nach Planung auch abgerissen werden. Das Grundstück ist nach §34 BauGB bebaubar und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) sind nicht festgesetzt und orientieren sich somit an der Umgebungsbebauung. In der Nachbarschaft befinden sich sowohl Bungalows als auch Einfamilienhäuser.

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Terrasse
- Teichanlage
- Wannenbad
- Vollkeller
- Doppelgarage mit überdachtem Freisitz
- Klafs Sauna
- Gartenhaus

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1985 Garage und Freisitz gebaut
- 1990 Gartenhaus errichtet
- 1991 neue Gas-Zentral Heizung

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in begehrter Waldlage der Stadt Itzehoe in einem gewachsenen Wohngebiet mit hohem Grünanteil. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern. Diverse Supermärkte sind fußläufig erreichbar, ebenso die nahegelegene Grundschule und Kindergärten. Berufspendler erreichen in wenigen Minuten die Autobahn A23, die Itzehoe mit der Metropolregion Hamburg verbindet. Bahnreisende erreichen den Hamburger Hauptbahnhof in weniger als einer Stunde. Mit dem Linienbus ist die Innenstadt auch ohne Auto schnell zu erreichen. Itzehoe ist Kreisstadt des Kreises Steinburg (Schleswig-Holstein) und zählt heute mit rund 33.000 Einwohnern zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins.

Objektnummer: 24106022 - 25524 Itzehoe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 429.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24106022 - 25524 Itzehoe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63 Pinneberg (Kreis)

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com