

Hohenwestedt

# Wunderschöne Eigentumswohnung in kernsanierter Immobilie mit Garten

Objektnummer: 23053158.2



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

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

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053158.2	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,44 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Baujahr	1870	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1870

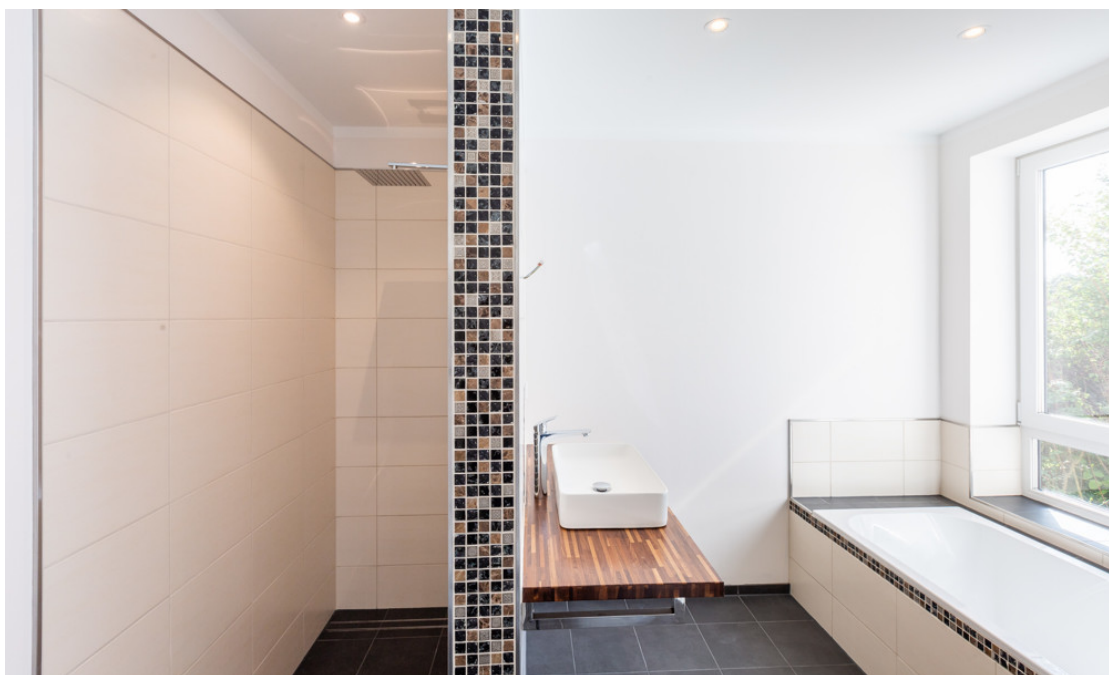
Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einem Haus mit Geschichte freuen wir uns, Ihnen diese liebevoll gestaltete Eigentumswohnung im komplett sanierten Mehrfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Ein Ort, der Raum für Träume, gemeinsame Erlebnisse und individuelle Gestaltung bietet. Hier wird Wohnen zu einem Erlebnis, das alle Sinne anspricht und ein warmes Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Ein Meisterwerk der Modernisierung: Dieses Haus wurde mit Hingabe und Liebe zum Detail komplett saniert. Die neuen 3-fach verglasten Fenster lassen das Tageslicht hereinströmen und schirmen die Hektik der Außenwelt ab. Ein neuer Gas-Brennwertkessel sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für energieeffiziente Heizung und Warmwasserversorgung. Die Fußbodenheizung schenkt nicht nur angenehme Wärme, sondern auch eine neue Dimension des Komforts. Von der Boden- bis zur Dachplatte wurde gedämmt, um ein Wohlfühlklima zu schaffen. Und die Schalldämmung zwischen den Wohneinheiten ermöglicht ungestörte Privatsphäre. Vereint Vergangenheit und Moderne: Ein Juwel aus dem Jahr 1870, liebevoll restauriert und in die Moderne transformiert. Hier wurden nicht nur Wände renoviert, sondern auch Geschichten bewahrt. Die Grundsubstanz erstrahlt in neuem Glanz – Mauerwerk, Bodenbalken und Dachstuhl wurden instandgesetzt, um das Fundament für eine glückliche Zukunft zu legen. Doch nun zu der Eigentumswohnung im Erdgeschoss. Diese erhielt im Rahmen der Sanierung eine neue 3-fach Kunststoff-Verglasung, moderne Türen und Zargen und einen neuen Bodenbelag. Auch ist insbesondere die Schalldämmung und -Entkopplung zu den oberen Stockwerken zu nennen. Die großzügige Raumaufteilung der Wohnungen schafft Platz für Ideen und Kreativität. Auch lädt das moderne Vollbad mit ebenerdiger großzügiger Dusche zum Verweilen ein und verwandelt die tägliche Routine in einen Wellnessmoment. Mit einer neuen offenen Küche ganz nach Ihrem Geschmack können Sie hier Ihre persönliche Handschrift hinterlassen. Ein Ort zum Verlieben: Willkommen in Hohenwestedt, dem malerischen Herzstück Mittelschleswig-Holsteins. Hier finden Sie nicht nur eine großartige Eigentumswohnung, sondern auch ein lebendiges Gemeinwesen, das Ihnen die Vorzüge des Landlebens nahebringt und dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Erleben Sie das warme Flair und die "Good Vibes" dieses geschichtsträchtigen Hauses und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Ausstattung und Details

- Komplett kernsaniert und modernisiert:
- \* Bodenplatte und Dach neu gedämmt
- \* Außenwände gedämmt
- \* Schalldämmung und -Entkopplung zwischen den Wohneinheiten
- \* 3-fach verglaste Kunststoffenster
- \* Neuer Gas-Brennwertkessel (Heizung inkl. Warmwasserversorgung)
- \* Neues Rohleitungs- und Abwassersystem (Heizung/Wasser/GEG-gedämmt)
- \* Instandsetzung der Grundsubstanz (Mauerwerk, Bodenbalken/Dachstuhl etc.)
- \* Elektrik komplett erneuert
- \* Treppenhaus saniert mit neuer Gegensprechanlage
- \* Brandschutzkonzept
- \* Glasfaseranschluss
- Neue Türzargen
- Neuer Bodenbelag
- Einbau eines modernen Vollbädern
- Pflegeleichtes Grundstück
- Fussläufig in 5 Minuten zu den Haupteinkaufsstraßen



**Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt**

## Alles zum Standort

Hohenwestedt ist eine Gemeinde im Zentrum von Schleswig-Holstein, gelegen im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 53 Quadratkilometern und eine Einwohnerzahl von rund 6.500. Hohenwestedt liegt in einer hügeligen Landschaft, die von Wiesen, Feldern und Wäldern geprägt ist. Im Norden der Gemeinde fließt die Hörnerau, ein kleiner Fluss, der sich durch das Landschaftsbild schlängelt. Die Umgebung ist insgesamt sehr ländlich und bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Die Gemeinde Hohenwestedt selbst besteht aus dem gleichnamigen Ort sowie einigen umliegenden Dörfern. Der Ortskern von Hohenwestedt ist geprägt von historischen Gebäuden, von denen ein Teil Ende des 18. Jahrhunderts erbaut wurde. Es gibt Ärzte, Apotheken, zahlreiche Supermärkte und kleinere Geschäfte, Restaurants, Fitnesscenter, Bäckereien, Cafés, ein Hotel sowie einen Wochenmarkt, der regelmäßig stattfindet. In der Gemeinde gibt es zudem moderne Schulen und Kindertagesstätten, kulturelle Einrichtungen, ein Heimatmuseum, attraktive Sportstätten, darunter ein großes, modernisiertes Freibad, Tennisplätze und einen Fußballplatz. Einen Golfplatz finden Sie im 10 Minuten entfernten Aukrug. Auch kulturell hat Hohenwestedt einiges zu bieten, beispielsweise das jährlich stattfindende Hohenwestedter Kulturfest, das mittelalterliche Spectaculum oder das Schleswig-Holstein Musik Festival, das auch hier Station macht. Die Gemeinde Hohenwestedt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Ein eigener Bahnhof mit stündlichen Verbindungen Richtung Neumünster oder Büsum sowie der nahegelegene Bahnhof in Wrist, um bequem nach Hamburg zu gelangen, machen Hohenwestedt zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Die Bundesstraße 430 führt durch den Ort und verbindet ihn mit umliegenden Städten wie Rendsburg und Neumünster. Auch die Autobahn 7, Anschlussstelle Neumünster-Mitte, ist in 18 Autominuten erreichbar, von wo es jeweils nur ca. 30 Autominuten Fahrt nach Kiel oder nach Hamburg sind.

Objektnummer: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 23053158.2 - 24594 Hohenwestedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)