

Hohenlockstedt

# Wohnen und Arbeiten auf ca. 446 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche unter einem Dach in Feldrandlage

Objektnummer: 24276006



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3.226 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

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

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24276006
Wohnfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	7 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 214 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	96.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1983



Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie

VP VON POLL  
FINANCE

### WIR SIND FÜR SIE DA

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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





Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

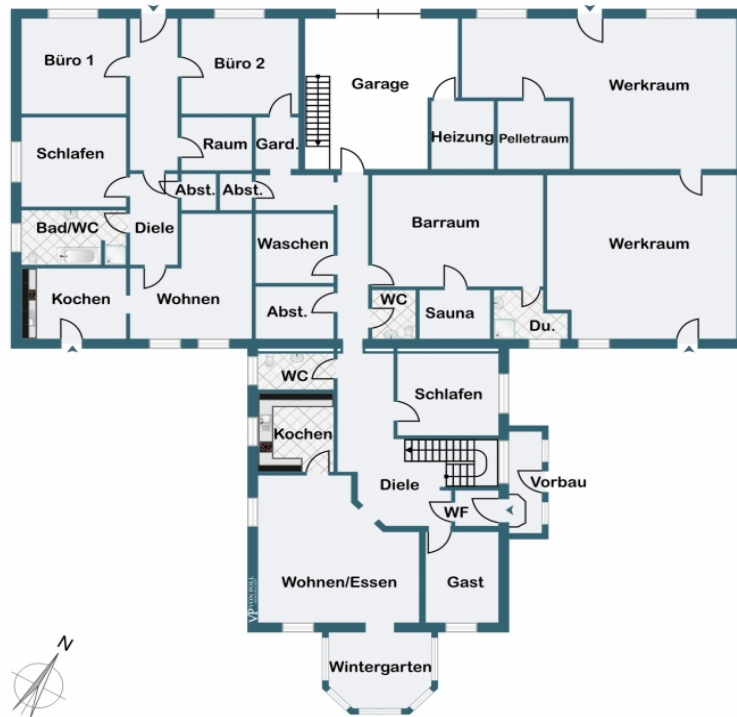
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

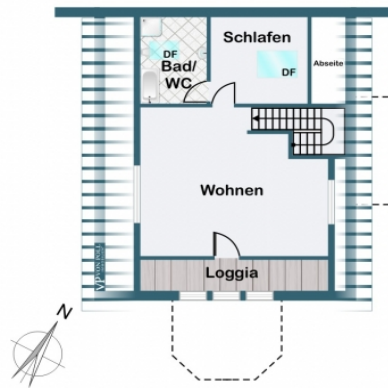
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Ein erster Eindruck

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach war selten so schön: Das Einfamilienhaus mit angrenzendem Gewerbeteil zeigt, wie sich beides in moderner Weise als perfekte Symbiose vereinen lässt!. Ob Freiberufler, Handwerker, Dienstleister, Online-Handel... hier sind der Kreativität in der Umsetzung keine Grenzen gesetzt. Sie erreichen das Gebäude-Ensemble über eine praktische vollgepflasterte Hofeinfahrt. Im Wohntrakt erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angesetztem Wintergarten, zwei mögliche Schlafzimmer, eine gemütliche Küche, das Gäste-WC und eine gut dimensionierte Diele mit Treppenhaus. Hierüber erreicht man das Obergeschoss. Ein sehr großzügiges Zimmer mit geschlossener Loggia, anliegendem Schlafzimmer und Vollbad bietet auch hier vielfältige Nutzung für Kinder, Gäste oder auch Atelier. Verbunden werden Büro- und Werkstatttrakt durch Freizeitträumlichkeiten mit Bar, Sauna, Hauswirtschaftsraum, Dusche und WC, erreichbar über separate Flure. Auch eine Garage, ideal für Anlieferung oder Kommissionierung, ist hier integriert. Der intelligente Grundriss erlaubt auch, aus diesem Trakt die Hauptwohnung zu betreten. Ein autarker Eingang mit Vorbau und Windfang ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden. Der geschützte, parkähnliche Garten in Feldrandlage erlaubt Rückzug vom Alltag mit Blick in die Natur. Die installierten Energiesparträger wie Solaranlage und Kleinwindkraftanlage unterstützen die moderne Pelletheizung und Luft-/Wärmepumpe und reduzieren den Stromverbrauch auf ein Minimum - ein Highlight für Gewerbetreibende. Das massive Garagengebäude, eine optimale Zuwegung sowie die Gebäudeausrichtung erlauben geschütztes Arbeiten und Wohnen. Der Dachboden ist für weitere Nutzflächen angedacht. Die vielfältig nutzbaren Werkstattträume mit angrenzendem Bürotrakt, welcher auch als Angestelltenwohnung dienen kann, erlauben z.B. die Nutzung als Behindertenwerkstatt, Künstlerwerkstatt, Onlinehandel, Kleinhandwerkergewerbe, Architekten- oder Ingenieurbüro sowie Dienstleistungen.

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Ausstattung und Details

- Kleinwindkraftanlage mit ca. 6 kW (2014)
- Solaranlage für Warmwasser- und Heizungsunterstützung (2008/2009)
- Moderne Holzpellettheizung (2009) und Strommix
- Luft-/Wasserpumpe 21kW (2023) zusätzlich
- Eigener Brunnen für Nutzwasser, zugelassen
- Integrierte Garage zwischen Werkstatt und Wohnräumen
- Separates Garagengebäude (insgesamt 4 Garagenplätze)
- Parkflächen gepflastert: -7-
- Vollpflasterung Zuwegung
- Parkähnlicher, geschützter Garten
- Feldrandlage
- Sauna
- Angestelltenwohnung oder Bürobereich mit Küche und Bad
- Im Obergeschoss reiner Schlafbereich mit Loggia und Vollbad
- Separierte Eingänge
- Wintergarten, massiv (1993), neue Kunststofffenster 2020
- Großer Terrassenbereich
- Fußbodenheizung partiell
- Mahagonifenster mit Isoglas
- Massivbau mit Klinker
- Großer Freizeitbereich mit Bar-oder Wellnessraum, Sauna und separatem Duschbad und Gäste-WC

Hinweis: Aufgrund des sehr flexiblen Festsetzungsbeschlusses der Gemeinde ist eine vielfältige gemischte Nutzung der Immobilie möglich. Eine gewerbliche Anmeldung ist bei / nach Erwerb unbedingt erforderlich. Sprechen Sie gerne mit uns über diese Auflage.



Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Alles zum Standort

Am Rande des Naturparks Aukrug gelegen ist Hohenlockstedt die Heimat für über 6.000 Bürgerinnen und Bürger. Ferner gehört Hohenlockstedt zum Holsteiner Auenland mit über 90.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Hohenlockstedt liegt an der Bundesstraße 206 zwischen Itzehoe und Kellinghusen und der Bundesstraße 77, dem ehemaligen Ochsenweg, am Rande des Naturparks Aukrug. 8 km südwestlich liegt die Kreisstadt Itzehoe mit der Bundesautobahn 23 Heide-Hamburg. Im Nordosten, ungefähr 26 km entfernt befindet sich die Stadt Neumünster. Ausflüge an die Elbe oder Nordsee sind kurzweilig möglich. Der Ort weist eine intakte Infrastruktur auf. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Gewerbetreibende, Handwerksbetriebe sowie ein größerer Produktionsbetrieb prägen das Gesicht der Gemeinde. Einige davon agieren international und tragen den Namen Hohenlockstedt in die Welt. Vor allem junge Familien finden hier gute Voraussetzungen ihre Existenz aufzubauen. 50 Vereine und Verbände sorgen für ein bewegtes gemeindliches Zusammenleben. Praktisch vor der Haustür bietet der Freizeit- und Erholungspark „Hungrierer Wolf“ und der Badesee „Lohmühle“ Möglichkeiten der Teilnahme an interessanten Veranstaltungen und der Erholung. Der Westen des Gemeindegebietes wird von der Rantzau durchflossen. Entlang des Fließgewässers besteht das FFH-Gebiet Rantzau-Tal. Makrolage: in einem kleinen Gewerbegebiet in Sackgassen- und Hinterlage gelegen. Eingerahmt durch unverbauete Feldrandlage zu -2- Seiten und nahen Waldgebiet. Die B 77 ist sehr schnell erreichbar. Die Buslinie 4621 verbindet die Ortschaft innerorts.

Objektnummer: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 96.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24276006 - 25551 Hohenlockstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Udo Schmahfeldt

---

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg  
E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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