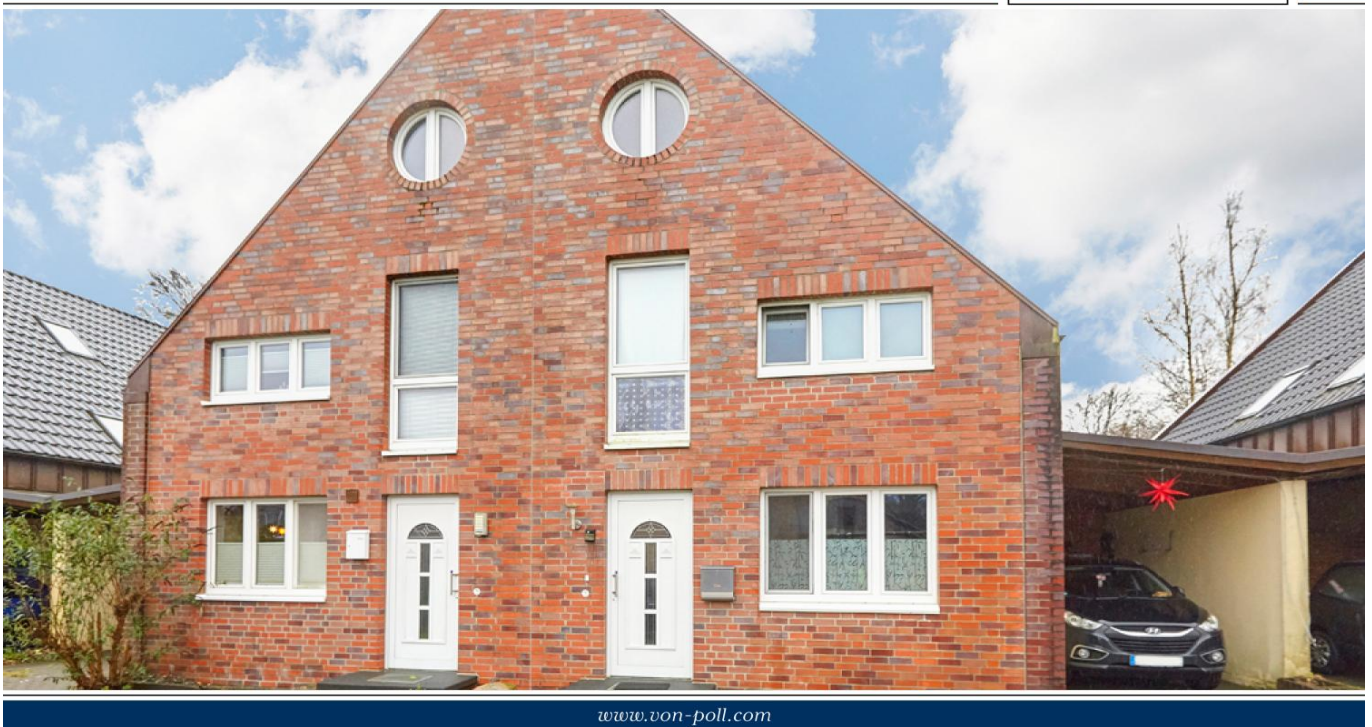


Wittenborn

# Familienraum mit Wintergarten, Galerie und Carport in attraktiver Lage

Objektnummer: 24276008



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 269 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

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

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24276008                  |
| Wohnfläche   | ca. 131,55 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport               |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 359.000 EUR   |
| Haus        | Doppelhaushälfte  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 99 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 130.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.09.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2016                        |

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## 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: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie

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: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

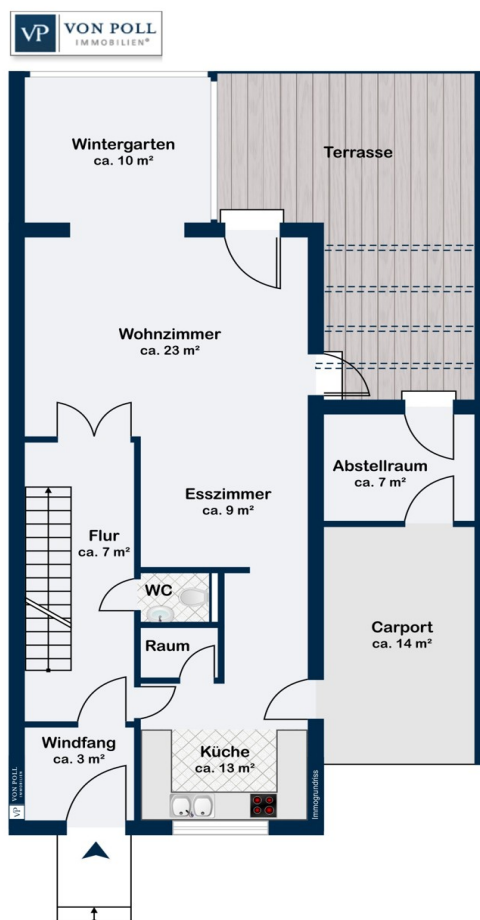
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

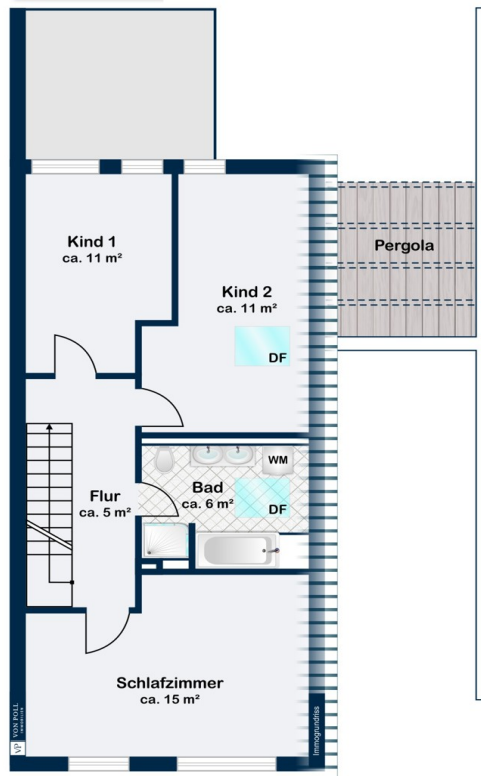
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

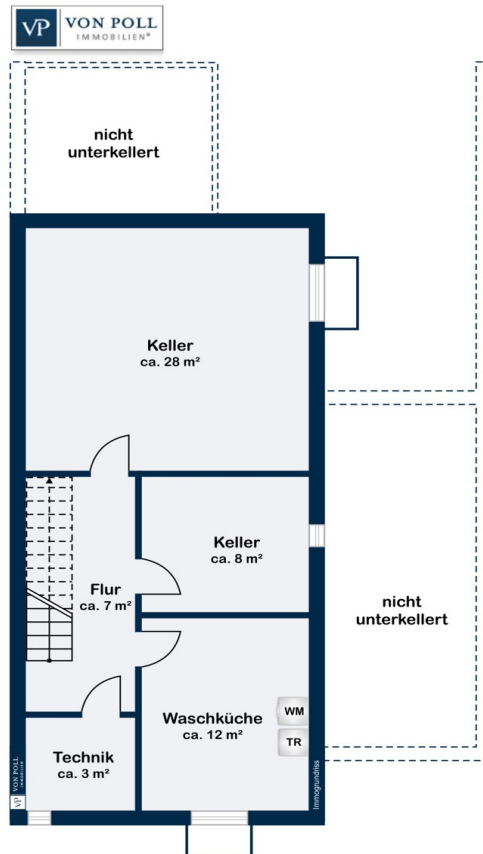
## Grundrisse











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: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Ein erster Eindruck

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Galerie und Carport in ruhiger Lage. Frei ab sofort! Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 bietet auf ca. 131,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 269,78 m<sup>2</sup> viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen. Raumaufteilung & Ausstattung: Im Erdgeschoss finden Sie einen geräumigen Wohnbereich, der durch den Wintergarten optisch vergrößert wird und eine gemütliche Atmosphäre schafft. Der angrenzende Küchenbereich wartet auf eine individuelle Neugestaltung und bietet einen Außenzugang zum Carport. Ein Gäste-WC und Stauraum unter der Treppe runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon als Elternschlafzimmer, sowie ein modernes Vollbad mit Badewanne und Dusche. Die Galerie im Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Keller & Technik: Der beheizte Keller (Raumhöhe ca. 2,50 m) bietet einen Technikraum, eine Waschküche und einen großzügigen Kellerraum (ca. 27,57 m<sup>2</sup>). Zusätzlich gibt es einen weiteren Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup>, der zusätzliche Stauraummöglichkeiten bietet. Die moderne Gastherme (2016) sorgt für effiziente Wärmeversorgung und eine partielle Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Außenbereich: Ein kleiner Vorgarten sowie ein Carport bieten praktischen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Der pflegeleichte Garten im hinteren Bereich lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Weitere Highlights: Gastherme (2016) und Fußbodenheizung Vollholztreppe über drei Etagen Glasfaseranschluss für schnelles Internet Wintergarten und Galerie für ein großzügiges Raumgefühl Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung, eine gepflegte Ausstattung und eine ruhige, aber gut angebundene Lage. Ideal für Käufer, die ein modernes Zuhause mit Platz für individuelle Bedürfnisse suchen. Besichtigung & Kontakt: Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute!

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Ausstattung und Details

- Hinweis: die Immobilie ist nach §8 WEG per Teilungserklärung zum Miteigentum erklärt worden. Somit ist das gesamte Grundstück von ca. 1.680 m<sup>2</sup> geteilt in Miteigentumsanteile (Rechtlich definierter Text: Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Doppelhaushälfte, Wohnungseigentum). Der Miteigentumsanteil beträgt 1/6 und teilt sich auf in 231,45 qm und anteilige Gemeinschaftsfläche 38,33 qm
- Moderne Heizungs-Gastherme (erneuert 2016) mit Warmwasserspeicher
- Wintergarten
- Carport
- Vollbad mit Rücklauf-Fußbodenerwärmung
- Vollholztreppe über 3 Etagen
- Glasfaseranschluß

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Alles zum Standort

**Lage & Infrastruktur** Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, mit angenehmer Nähe zu Schulen, Kindergärten, sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile garantiert. Weiteres: Die Doppelhaushälfte befindet sich in Wittenborn, einer charmanten Gemeinde in Schleswig-Holstein, die mit ihrer naturnahen Umgebung und ländlichen Idylle überzeugt. Die Region bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit. In Wittenborn genießen Sie ein Leben im Grünen, umgeben von weiten Feldern und Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren einladen. Ein besonders attraktives Highlight ist der Wittenborner See, der sich nur einen kurzen Fußweg entfernt befindet – ideal für entspannte Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten wie Joggen und Radfahren. Die ortsansässige Gastronomie mit Campingplatz sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, in der sich sowohl Einheimische als auch Gäste willkommen fühlen. Für Liebhaber des maritimen Genusses ist der Imbiss mit Fish & Chips ein Geheimtipp, um sich nach einem erlebnisreichen Tag zu stärken. Zusätzlich bietet der örtliche Hofladen frische, regionale Produkte, die das ländliche Leben noch angenehmer machen. Mit dieser Lage wohnen Sie nicht nur inmitten einer wunderschönen Natur, sondern profitieren auch von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, sodass alle notwendigen Annehmlichkeiten bequem erreichbar sind.

Objektnummer: 24276008 - 23829 Wittenborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24276008 - 23829 Wittenborn

## 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)