

Hanerau-Hademarschen

# Ein tolles Haus mit viel Potential in bester Lage

Objektnummer: 24053053



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

KAUFPREIS: 224.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.306 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

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

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053053	Kaufpreis	224.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2003
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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  
OF THE WORLD®

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



Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

# Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



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

**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: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Ein erster Eindruck

Einladendes Zuhause mit zeitgemäßem Charme: Willkommen in diesem liebevoll gepflegten 4,5 Zimmer Haus, das Ihre Vorstellung von Wohnkomfort neu definieren wird. Ideal auch für die junge Familie. Schon beim Betreten werden Sie von der offenen Gestaltung der Wohnräume begrüßt, die eine einladende Atmosphäre schaffen und für ein großzügiges Raumgefühl sorgen. Der offene Wohn-Essbereich, ausgestattet mit einer modernen Fußbodenheizung, lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während große Fenster einen malerischen Blick in den grünen Garten bieten. Diese Oase der Ruhe liegt trotz ihrer zentrumsnahen Lage in einer stillen und friedlichen Umgebung. Das Baujahr 1967 erzählt von Geschichte und Beständigkeit, doch die Kernsanierung von 2001 bis 2002 hat das Haus in die Moderne katapultiert. Neue Wasser-, Heizungs- und Elektrikleitungen sowie eine durchdachte Raumaufteilung verleihen dem Haus eine zeitgemäße Funktionalität. Im Erdgeschoss befindet sich neben einem modernen Duschbad mit Fußbodenheizung ein flexibel nutzbarer Raum, der sich ideal als zusätzlicher Schlafzimmer eignet. Im Obergeschoss wurden durch geschickte Umbauten und Erweiterungen zwei weitere großzügige und lichtdurchflutete (Schlaf-) Zimmer geschaffen, die zum Entspannen und Träumen einladen. Ein Durchgangszimmer, welches als Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann, führt Sie zum modernisierten Wannenbadezimmer, das Ihnen erholsame Momente verspricht. Der Teilkeller des Hauses bietet nicht nur Platz für Hauswirtschafts- oder Vorratsraum, sondern beherbergt auch den Heizungskeller. Mit Zugängen sowohl von innen als auch von außen bietet der Keller zusätzlichen Stauraum und Flexibilität. Das Herzstück dieses Anwesens ist zweifellos der großzügige Garten. Eine grüne Oase der Erholung und Entspannung, die Raum für individuelle Gestaltungsträume bietet. Eine schöne Rasenfläche lädt zum Spielen und Verweilen ein, während eine Terrasse im hinteren Teil des Gartens perfekte Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte bietet. Der vordere Teil des Grundstücks ist liebevoll bewachsen und verleiht dem Anwesen eine natürliche Schönheit. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als ein Ort, an dem Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen. Eine einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage zu finden.

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Ausstattung und Details

- Anbau mit Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich
- Sanierung und Modernisierung der Badezimmer in 2002
- Eckbadewanne im Badezimmer Obergeschoss
- Geräteschuppen
- Zwei Terrassen
- Glasfaser bis 500 m/bits liegt in der Strasse, nicht aufgeschaltet

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Hanerau-Hademarschen, einer ruhigen, ca. 3000 Einwohner zählenden Gemeinde in Schleswig-Holstein, die zentral zwischen den Kreisstädten Heide (25 Min.), Itzehoe (25 Min.) und Rendsburg (35 Min.) liegt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, so ist der Ort an die A23 nach Hamburg und an die die A7 nach Flensburg, Kiel und Hamburg angebunden. Wichtig ist bei der Lage der Immobilie generell festzuhalten, das man sich ganz in der Nähe der Nordsee als auch der Ostsee befindet, bis zum Nord-Ostsee-Kanal sind es nur wenige Kilometer. In Richtung Nordsee, so zum Beispiel nach Büsum sind es gerade mal 35 Autominuten, bis St. Peter Ording benötigt man 50 Minuten mit dem Auto. Auch nach Kiel oder Eckerförde an der Ostsee sind es gerade einmal 60 Minuten mit dem Fahrzeug. Eine regelmäßige Zugverbindung ist ab dem Bahnhof „Hademarschen“ mit der Strecke Büsum-Heide-Neumünster möglich. Die Züge verkehren täglich jeweils zehn- bis elfmal in beiden Richtungen. Zusätzlich fahren diverse Busse im Linienverkehr. Private Flüge sind am Flugplatz Rendsburg-Schachtholm (24 km) und am Hungrigen Wolf bei Hohenlockstedt (24 km) möglich. Der nächstgelegene größere Flughafen mit nationalen und internationalen Linienflügen ist der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel (87 km). Bäderschiffe nach Helgoland verkehren von Büsum (44 km). Zahlreiche Knicks und ausgedehnte Wälder sind kennzeichnend für die Lage in der typischen Geestlandschaft, die 2000 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde. Die ruhige Umgebung mit gesundem Wohlfühl-Klima bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: ein beheiztes Freibad, gut ausgebaute Reit- und Radwanderwegenetz, ein Hochseilgarten und weitere Einrichtungen erhöhen die Lebensqualität der Gemeinde. Die Region bietet hier – ganz unverfälscht – einen hohen Erholungswert. Diesen erkannte bereits der Dichter Theodor Storm und errichtete seinen Altersruhesitz in der ruhigen Gemeinde. Seine als Museum ausgebaute Villa und seine wohl bekannteste Novelle „Der Schimmelreiter“ erinnern heute noch daran. In Hanerau-Hademarschen befinden sich eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, Fachschulen für Landwirtschaftliche Hauswirtschaft, sowie eine Volkshochschule. Der Ort bietet zudem durch eine Vielzahl an charmanten Geschäften beste Einkaufsmöglichkeiten. Des Weiteren hat der Ort mehr als 85 eingetragene Vereine, wie diverse Sportclubs, Schützenvereine, Chöre und Musikvereine, Frauen- und Jugendgruppen sowie solche, die Land, Wald und Tiere in den Mittelpunkt stellen. Bei vielen sind, neben öffentlichen Veranstaltungen, Gäste stets willkommen. Zudem gibt es eine öffentliche Bücherei im Ort. Medizinische Einrichtungen, Apotheken, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Internisten, Kardiologen sowie Pflegedienste, Tagespflege und ein Pflegezentrum stehen ebenfalls in nächster Nähe des Ortes zur Verfügung. Insgesamt zeigt der Ort eine gute, geschlossene Siedlungsform und Infrastruktur, in der alle sehens- und erlebenswerten

Ziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Objektnummer: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## 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)