

Alt Duvenstedt

# Charmantes Siedlungshaus mit großem Garten und Raum für eigene Ideen

Objektnummer: 24053096



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

KAUFPREIS: 247.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.049 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

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

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053096
Wohnfläche	ca. 128,26 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	247.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	236.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Ein erster Eindruck

Sie suchen einen Ort für die ganze Familie? An dem ein Kind länger Kind sein darf, viel Platz zum Toben und Spielen hat und auch genug Raum für Familie und Freunde ist? Dann wird dieses Haus ganz nach Ihrem Geschmack sein. Das charmante Siedlungshaus wurde im Jahr 1966 in ruhiger Lage in der Gemeinde Alt Duvenstedt errichtet und 1972 erweitert. Altersbedingt entspricht die Ausstattung zwar nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Dennoch verfügt das Haus über eine gute Grundsubstanz, eine zeitgemäße Grundrissgestaltung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Flur aus gelangt man bequem in alle Räume des Hauses. Zur Linken befinden sich ein Arbeitszimmer und der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich, der durch einen kleinen Mauervorsprung optisch voneinander getrennt ist. Die windgeschützte Loggia ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und lädt zum gemütlichen Kaffeeklatsch ein. An den Wohnbereich schließt sich die Küche an. Sie präsentiert sich im zeitlosen Landhausstil und bietet ausreichend Arbeits- und Staufläche. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss schließlich durch ein Gästebad mit bodengleicher Dusche und einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang. Von hier aus gelangt man in den vielseitig nutzbaren Garten und in die gemütlich eingerichtete Gartenlaube. Über eine zeittypische Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss des Hauses. Hier sind ein kleines WC und drei Räume, die als Schlaf- und Kinderzimmer hergerichtet werden könnten, untergebracht. Hervorzuheben ist auch die große Dachterrasse, von der aus man den gesamten Garten überblicken kann. Der großzügige Teilkeller gliedert sich in einen Vorratsraum, eine Werkstatt und den Heizungsraum. Eine große Garage mit angrenzender Werkstatt, die bereits in den 70er Jahren gemeinsam mit dem Nachbarn auf der Grenze errichtet wurde, rundet das Platzangebot schließlich ab. Schönes Haus, schöner Garten, schöne Lage - hier sollten Sie zugreifen!

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Isolierverglaste Kunststofffenster (2009 und 2018)
- Dachsanierung inkl. Dämmung vor ca. 20 Jahren
- Ölzentralheizung von 2002
- Garage mit angeschlossener Werkstatt aus dem Jahr 1974
- Anbau aus dem Jahr 1972
- Helle Landhausküche
- Praktischer Teilkeller
- Windgeschützte Loggia
- Gartenlaube
- Großer Garten
- Ruhige, familienfreundliche Lage

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Alles zum Standort

Alt Duvenstedt ist eine Gemeinde am Rande des Naturparks Hüttener Berge im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie liegt etwa acht Kilometer nördlich von Rendsburg. Westlich verläuft die Bundesstraße 77 und die Bahnstrecke Neumünster-Flensburg. Östlich verläuft die Bundesautobahn 7 von Hamburg nach Dänemark. In Krummenort befindet sich die zum Fliegerhorst Hohn gehörende Hugo-Junkers-Kaserne des Lufttransportgeschwaders 63. Alt Duvenstedt mit seinen knapp 1900 Einwohnern verfügt über einen Supermarkt, eine Grundschule und einen Landgasthof. Das nahe gelegene Rendsburg ist in ca. 5 km über den Duvenstedter Weg zu erreichen, der direkt in das Gewerbegebiet mit diversen Supermärkten, Baumärkten und vielfältigen Betrieben aller Art führt. In Rendsburg befindet sich auch das nächstgelegene Krankenhaus. Die Grenzstadt Flensburg ist ca. 58 km, die Landeshauptstadt Kiel knapp 40 km und die Metropole Hamburg mit einem größeren Flughafen gut 100 km entfernt.

Objektnummer: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 236.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24053096 - 24791 Alt Duvenstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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