

Silberstedt

# Gemütliches Einfamilienhaus mit vielfältigen Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 24053135



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

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.255 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053135
Surface habitable	ca. 104,18 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	275.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	282.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

# La propriété

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

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



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

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## Une première impression

Als wahres Raumwunder präsentiert sich dieses 1959 erbaute Einfamilienhaus in der beliebten Gemeinde Silberstedt. Auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, einem großen Wirtschaftsbereich, zwei vollgedämmten Spitzböden sowie einer Teilunterkellerung findet nicht nur Ihre Familie ein neues Zuhause - auch für Großeltern, Gäste oder Ihr stilles Gewerbe ist ausreichend Platz vorhanden. Im Erdgeschoss ist besonders die durchdachte Aufteilung hervorzuheben. Im vorderen Bereich befindet sich der Wohnbereich und im hinteren Teil wurde der ehemalige Stall von den heutigen Eigentümern seinerzeit zu einem separaten Geschäftsraum mit eigenem Eingang umgebaut. So konnten die Verkäufer lange Zeit unter einem Dach wohnen und arbeiten und gleichzeitig den Kundenverkehr über einen separaten Eingang abwickeln. Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum und ein zeitloses Gästebad mit Dusche verbinden schließlich den Wohn- mit dem Gewerbebereich. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss eine moderne Küche mit nostalgischer Durchreiche, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen sowie ein Gästezimmer. Über eine massive Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Vollbad sowie drei Räume, die zuletzt als Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt wurden. Letzteres verfügt zudem über einen Zugang zum Spitzboden, auf dem sich Koffer oder Weihnachtsdekoration bequem verstauen lassen. Apropos Dachboden: Auch über dem Gewerbebereich befindet sich ein voll isolierter Spitzboden, der einen idealen Rückzugsort für Ihre Gäste bietet. Der Teilkeller bietet ausreichend Stauraum. Der Garten ist eingefriedet, stilvoll und gleichzeitig pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Ihre ganz persönlichen Gartenträume. Vom Gemüsegarten über den Kinderspielplatz bis hin zum Gartenteich ist hier fast alles möglich. Zwei sonnige Terrassen, eine davon überdacht, laden nach getaner Arbeit zum Entspannen ein. Ein großer Doppelcarport mit Schuppen, Werkstatt und Holzlager komplettieren schließlich das Angebot dieser Immobilie. Ob als Einsteigerhaus für die junge Familie oder als multifunktionales Konzept aus Wohnen und Arbeiten - die vielfältigen Möglichkeiten und die großzügige Aufteilung werden Sie begeistern.

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## Détails des commodités

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Glasfaseranschluss
- Isolierverglaste Fenster (1985, 2005, 2008, 2013, 2015)
- Moderne Küche von 2013
- Dachsanierung inkl. Dämmung 2007
- Gasheizung von 2003
- Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen (2003)
- Zeitlose Bäder (2003)
- Bodenbeläge (2003 und 2011)
- Vollisolierte Spitzböden (Lagerfläche)
- Großer Wirtschaftstrakt (zuletzt gewerblich genutzt)
- Praktischer Teilkeller
- Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen
- Werkstatt und Holzlager
- Großer Garten mit Gewächshaus
- Zwei Terrassen
- Ruhige, zentrale Lage

**CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Silberstedt liegt an der Bundesstraße 201 ca. 15 km westlich von Schleswig und ca. 23 km östlich von Husum im Kreis Schleswig-Flensburg. Das Angebot in der ca. 2250 Einwohner zählenden Gemeinde ist vielfältig. So sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein Hotel in Silberstedt ansässig. Auch Ärzte, ein Kindergarten sowie eine Gemeinschaftsschule mit sehr guten Außensportanlagen stehen den Einwohnern zur Verfügung. Ein aktives Kultur- und Vereinsleben in über 20 Vereinen und Institutionen bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Durch die nahe gelegene Autobahn A7 sind Städte wie Flensburg (30 min) oder Hamburg (75 min) schnell zu erreichen. Für Strandliebhaber bietet die ca. 15 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch die Nordsee ist nur eine knappe halbe Stunde entfernt.

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 282.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24053135 - 24887 Silberstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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