

Nahe

# Feldrandlage: Großes Einfamilienhaus mit viel Potential in Nahe

CODE DU BIEN: 24157002



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

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 756 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

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

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24157002
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	330.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété





CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



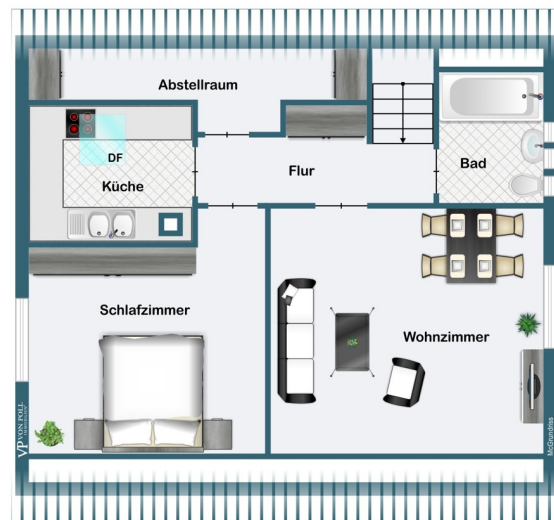
CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

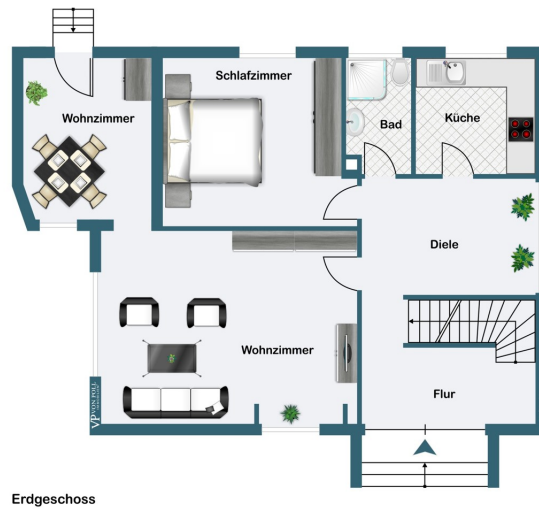
## La propriété



Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus in idyllischer Feldrandlage. Diese Immobilie verbindet großzügige Wohnflächen mit einem großartigen Grundriss und lädt zum Wohlfühlen ein. Das Haus wurde 1965 erbaut und über die Jahre immer mal wieder modernisiert. Zu den Highlights zählt eine effiziente Photovoltaikanlage, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. Mit etwa 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 756 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Liegenschaft reichlich Raum für individuelle Gestaltung. Auf zwei Etagen erstrecken sich insgesamt fünf Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen. Drei großzügige Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte für Familien oder Paare, die Wert auf zusätzlichen Platz legen. Zwei funktionale Badezimmer gewährleisten einen reibungslosen Ablauf im Alltag und bieten Komfort für die ganze Familie. Das Herzstück des Hauses bildet das einladende Wohnzimmer mit anliegendem Kaminzimmer. An kühlen Tagen sorgt er für eine wohlige Wärme und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemütliche Abende. Der offene Essbereich lädt zu geselligen Stunden ein. Die angrenzende Küche bietet genügend Platz zum Kochen und hat einen direkten Zugang zum Garten – ein perfekter Ort, um die Natur zu genießen und die Freizeit im Freien zu verbringen. Praktische Abstell- und Lagerräume sowie ein Teilkeller ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Gartenbereich samt überdachter Terrasse und die ruhige Feldrandlage machen diese Immobilie besonders reizvoll. Sie bietet einen idealen Rückzugsort und die Möglichkeit, die Natur direkt vor der Haustür zu erleben – perfekt für Naturliebhaber und alle, die einen Ausgleich zum städtischen Alltag suchen. Diese Immobilie besticht durch ihre solide Ausstattung und bildet eine hervorragende Basis für Ihre individuellen Wohnträume. Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und lassen Sie sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Haus mit einer Menge Potential näherzubringen.

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## Détails des commodités

- Massive Bauweise
- Auffahrt mit Carport & Garage
- Grundstück in direkter Feldrandlage
- großer Garten mit Terrasse
- Familiengegend
- Anbau aus 2010
- charmanter Grundriss
- 5 großzügige Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Obergeschoss durch zweite Küche als Einliegerwohnung nutzbar
- Photovoltaikanlage
- Teilkeller



CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Nahe in Schleswig-Holstein, einer attraktiven Lage, die ländliches Wohnen mit guter Anbindung an das Stadtleben vereint. Umgeben von Wäldern und Seen bietet Nahe eine ruhige, naturnahe Umgebung, ideal für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende. In der Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen, die bequem erreichbar sind. Die Anbindung an die Städte Hamburg und Lübeck ist optimal: Mit dem Auto erreicht man beide Städte in rund 30 Minuten. Durch die Nähe zur A21 und zur B432 ist auch der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut, was eine flexible Mobilität garantiert. Insgesamt bietet Nahe eine hohe Lebensqualität und eine ausgewogene Balance aus Natur und städtischem Komfort – perfekt für ein harmonisches Familienleben oder den Rückzugsort ins Grüne.

CODE DU BIEN: 24157002 - 23866 Nahe

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 330.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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: 24157002 - 23866 Nahe

## 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)