Itzehoe

Charmantes Einfamilienhaus auf märchenhaftem Grundstück

CODE DU BIEN: 24106022

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 139,41 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.472 m^2

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

- 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: 24106022 - 25524 Itzehoe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24106022
Surface habitable	ca. 139,41 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1957
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	289.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 107 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	429.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

La propriété

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

La propriété

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

La propriété

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

La propriété

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

La propriété

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

Une première impression

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1957. Die Immobilie verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 247 m² und steht auf einem ca.1.472 m² großen Grundstück. Der Eingangsbereich führt vom Windfang direkt in den Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss zu erreichen sind. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Ein besonderes Highlight ist die große Fensterfront, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglicht. Das Haus verfügt über eine Terrasse mit Teich, die das ganze Jahr über zum Entspannen einlädt. Hier kann man bei jedem Wetter seine Pflanzen gedeihen lassen oder einfach nur den Blick in den angrenzenden Garten genießen. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche die drei Schlafzimmer und das Wannenbad. Die Schlafräume sind hell und großzügig geschnitten. Ein Ausbau des Spitzbodens mit Stehhöhe ist ohne großen Aufwand im Zuge der Sanierungsarbeiten möglich. Der Keller bietet viel zusätzlichen Stauraum, einen Saunabereich mit Dusche sowie weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt die 1985 massiv erbaute Doppelgarage mit überdachtem Freisitz, in der Sie Ihre Fahrzeuge sicher unterbringen können. Die begehrte Waldlage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als idealer Rückzugsort für eine kleine Familie oder ein Paar, das ein Haus nach den eigenen Vorstellungen sanieren möchte. Gleichzeitig bietet es ausreichend Platz und Funktionalität für den täglichen Bedarf. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt kann die vorhandene Bebauung je nach Planung auch abgerissen werden. Das Grundstück ist nach §34 BauGB bebaubar und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) sind nicht festgesetzt und orientieren sich somit an der Umgebungsbebauung. In der Nachbarschaft befinden sich sowohl Bungalows als auch Einfamilienhäuser.

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

Détails des commodités

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Terrasse
- Teichanlage
- Wannenbad
- Vollkeller
- Doppelgarage mit überdachtem Freisitz
- Klafs Sauna
- Gartenhaus

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1985 Garage und Freisitz gebaut
- 1990 Gartenhaus errichtet
- 1991 neue Gas-Zentral Heizung

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in begehrter Waldlage der Stadt Itzehoe in einem gewachsenen Wohngebiet mit hohem Grünanteil. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern. Diverse Supermärkte sind fußläufig erreichbar, ebenso die nahegelegene Grundschule und Kindergärten. Berufspendler erreichen in wenigen Minuten die Autobahn A23, die Itzehoe mit der Metropolregion Hamburg verbindet. Bahnreisende erreichen den Hamburger Hauptbahnhof in weniger als einer Stunde. Mit dem Linienbus ist die Innenstadt auch ohne Auto schnell zu erreichen. Itzehoe ist Kreisstadt des Kreises Steinburg (Schleswig-Holstein) und zählt heute mit rund 33.000 Einwohnern zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins.

CODE DU BIEN: 24106022 - 25524 Itzehoe

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 429.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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: 24106022 - 25524 Itzehoe

Contact

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

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63 Pinneberg (District)
E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com