

Hohenwestedt

Komfortables Wohnen in Hohenwestedt mit Garage & Vollkeller

CODE DU BIEN: 24053180.1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,77 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 660 m²

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

- 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: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053180.1
Surface habitable	ca. 141,77 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 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
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 65 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	311.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

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



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features three logos: Kilia Kiel (a red circular emblem with a white sunburst and the text 'KILIA', 'E.C.', 'V.1902', and 'F.V.'), THW Kiel (a black circular emblem with three gold stars above a stylized 'THW' and the text 'THW KIEL', '1904'), and Kieler S.V. Holstein (a blue circular emblem with a white sunburst and the text 'KIELER S.V. HOLSTEIN', 'VON 1900'). The bottom row features two logos: Adler Kielertv (a red shield-shaped emblem with a white eagle and the text 'ADLER', 'KIELERTV') and Altenholz TSV (a yellow shield-shaped emblem with a black cat face and the text 'ALTENHOLZ', 'TSV', '1948').

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Es erwartet Sie eine äußerst gepflegte Immobilie, die bereits auf den ersten Blick einladend wirkt. Eingebettet in ein ruhiges, begehrtes Wohnumfeld, bestehend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern, kann sich dieses Haus sehen lassen. Leicht zurückversetzt präsentiert sich dieses chice Haus mit einem ausladenden Walmdach und attraktivem Klinker. Errichtet im Jahr 1978, bietet dieses Einfamilienhaus über ca. 142 m² Wohnfläche und wurde auf einem idyllischen, uneinsehbaren Grundstück von ca. 660 m² errichtet. Dadurch wird Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe geboten. Beim Betreten des Hauses werden Sie von der großzügigen Diele empfangen, die einen harmonischen Übergang zu den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht und darüber hinaus, bedingt durch Größe und Zuschnitt, Platz für eine Essecke, direkt vor der Küche bietet. Die Einbauküche ist mit allem ausgestattet, was rund ums kochen und genießen benötigt wird. Ein Gasherd sorgt für professionelle Kochmomente. Das großzügige Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der sich anschließende Garten wurde von den Eigentümern sorgsam angelegt und gepflegt, sodass ein insgesamt sehr ansprechender Außenbereich zur Verfügung steht. Das Erdgeschoss ist autonom gestaltet und verfügt auch über ein praktisches Zimmer, das vielfältig genutzt werden kann. Ein angrenzender, kompakter Raum eignet sich ideal als Homeoffice-Bereich oder Büro, sodass Sie Ihre beruflichen Aufgaben komfortabel von zu Hause aus erledigen können. Ebenso könnte auch hier die anderweitige Nutzung erfolgen, etwa als Gäste-, oder Kinderzimmer. Das großzügige Badezimmer, mit Fenster auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet und vervollständigt das durchdachte Konzept des Erdgeschosses. Hier ist ein hoher Wohlfühlfaktor garantiert. Eine stilvolle Treppe führt ins großzügige Dachgeschoss. Es stehen drei potenzielle Schlafzimmer zur Verfügung, eines mit Option einer Loggia (ursprünglich so gebaut / geplant). Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu relaxen und neue Energie zu tanken. Als wahres Raumwunder erweist sich in dieser Immobilie der wohnlich gestaltete Vollkeller. Hauswirtschaftsraum, Wäschekeller und Partykeller bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Für das Wohlbefinden sorgt die Sauna mit Dusche. Der Außenbereich besticht durch seinen einladenden Garten, der zum Entspannen einlädt. Eine kompakte Garage und zwei zusätzliche Stellplätze unterstreichen den Komfort dieser Immobilie. Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit guter Umgehung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage. Es ist das ideale Zuhause für Familien oder all jene, die viel Platz und Privatsphäre schätzen. Die Energieeffizienz beruht auf das Alter der Heizung und dem direkt befeuerten Warmwasserspeicher. Ebenfalls fehlen die Isolierungen der Rohrleitungen. Das Gebäude

hat eine gute Wärmedämmung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder sehen Sie sich unseren virtuellen 3D-Rundgang an.

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

Détails des commodités

- Große, lichtdurchflutete Räume
- Sehr ruhige, familienfreundliche Lage
- Große Fensterfronten mit Blick in den Garten
- Geräumiges Wohnzimmer mit gemauertem Kamin und Zugang Garten / Terrasse
- Gasherd in der Küche
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- Sonnige Terrasse
- Stilvoll angelegte Gartenanlage
- Walmdach 38 Grad
- Rollos an allen Fenstern (teilweise elektrisch)
- Sauna
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Glasfaseranschluss (Anschluss in der Straße)

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

Tout sur l'emplacement

Hohenwestedt ist eine Gemeinde im Zentrum von Schleswig-Holstein, gelegen im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Gemeinde hat eine Einwohnerzahl von rund 5.400. Hohenwestedt liegt in einer hügeligen Landschaft, die von Wiesen, Feldern und Wäldern geprägt ist. Im Norden der Gemeinde fließt die Hörnerau, ein kleiner Fluss, der sich durch das Landschaftsbild schlängelt. Die Umgebung ist insgesamt sehr ländlich und bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Die Gemeinde Hohenwestedt selbst besteht aus dem gleichnamigen Ort sowie einigen umliegenden Dörfern. Der Ortskern von Hohenwestedt ist geprägt von historischen Gebäuden, von denen ein Teil Ende des 18. Jahrhunderts erbaut wurde. Es gibt Ärzte, Apotheken, zahlreiche Supermärkte und kleinere Geschäfte, Restaurants, Fitnesscenter, Bäckereien, Cafés, ein Hotel sowie einen Wochenmarkt, der regelmäßig stattfindet. In der Gemeinde gibt es zudem moderne Schulen und Kindertagesstätten, kulturelle Einrichtungen, ein Heimatmuseum, attraktive Sportstätten, darunter ein großes, modernisiertes Freibad, Tennisplätze und einen Fußballplatz. Einen Golfplatz finden Sie im 10 Minuten entfernten Aukrug. Auch kulturell hat Hohenwestedt einiges zu bieten, beispielsweise das jährlich stattfindende Hohenwestedter Kulturfest, das mittelalterliche Spectaculum oder das Schleswig-Holstein Musik Festival, das auch hier Station macht. Die Gemeinde Hohenwestedt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Ein eigener Bahnhof mit stündlichen Verbindungen Richtung Neumünster oder Büsum sowie der nahegelegene Bahnhof in Wrist, um bequem nach Hamburg zu gelangen, machen Hohenwestedt zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Die Bundesstraße 430 führt durch den Ort und verbindet ihn mit umliegenden Städten wie Rendsburg und Neumünster. Auch die Autobahn 7, Anschlussstelle Neumünster-Mitte, ist in 18 Autominuten erreichbar, von wo es jeweils nur ca. 30 Autominuten Fahrt nach Kiel oder nach Hamburg sind.

CODE DU BIEN: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 24053180.1 - 24594 Hohenwestedt

Contact

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

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com