

Wittenborn

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Galerie und Carport in attraktiver Lage

CODE DU BIEN: 24276008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131,55 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 269 m²

CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

- 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: 24276008 - 23829 Wittenborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24276008
Surface habitable	ca. 131,55 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 99 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	130.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété

VP VON POLL FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Bäume pflanzen fürs Klima
GROW MY TREE



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.vp-finance.de



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

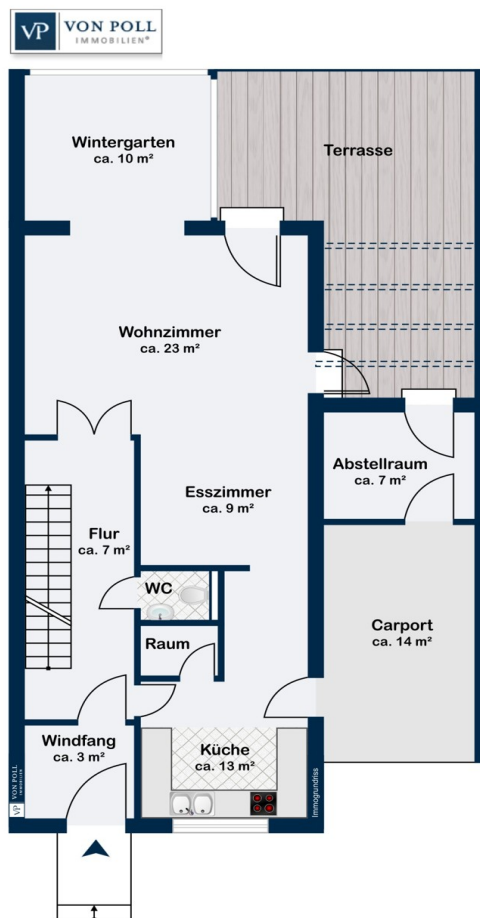
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

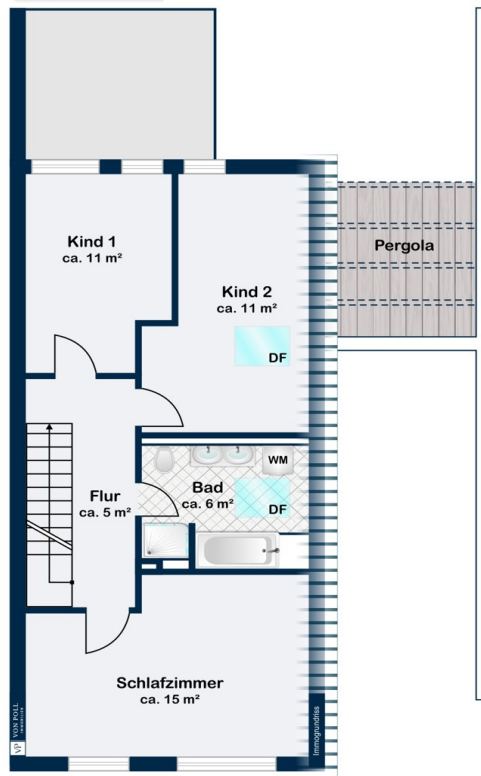
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

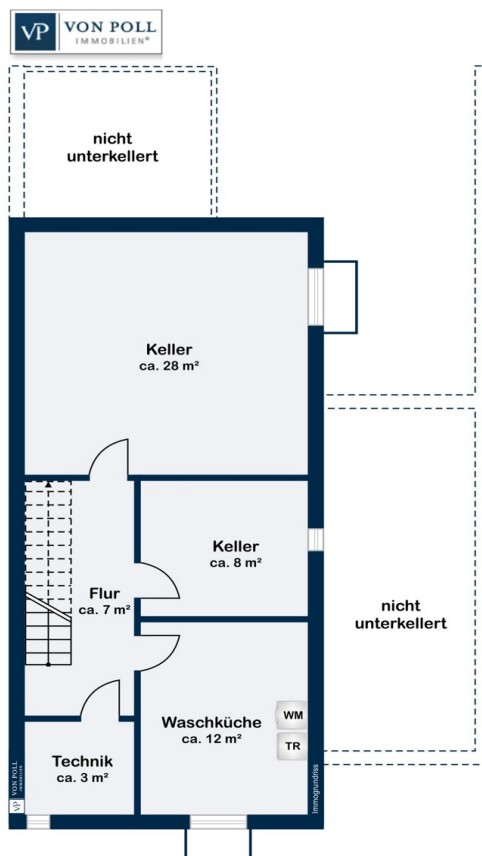
CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

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: 24276008 - 23829 Wittenborn

Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 bietet auf ca. 131,55 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 269,78 m² ausreichend Platz für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum für ihre individuellen Bedürfnisse suchen. Die Immobilie ist derzeit noch vermietet und wird spätestens zum 31.03.2025 frei.

Raumaufteilung & Ausstattung Das Haus überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern: Drei Schlafzimmer bieten Platz für Familienmitglieder, Gäste oder ein Büro. Das großzügige Wohnzimmer schafft eine einladende Atmosphäre mit großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen. Der Wintergarten und die Galerie erweitern den Raum optisch und sorgen für eine besondere Wohnatmosphäre. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnbereich perfekt. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet neben einer Badewanne auch eine separate Dusche, was den Komfort für die Familie erhöht. Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und ist ideal für gemütliche Familienabende oder schnelle Frühstücke.

Außenbereich & Stellplatz Die pflegeleichte Gartenfläche bietet Platz für Freizeitaktivitäten oder einen schönen Ziergarten. Der Carport sorgt für praktischen Komfort beim Parken und schützt Ihr Fahrzeug vor den Witterungseinflüssen. Fazit Die Doppelhaushälfte ist ideal für Käufer, die Wert auf ein gepflegtes, gut durchdachtes Zuhause in ruhiger Lage legen. Dank der praktischen Aufteilung, der modernen Ausstattung und der Nähe zu wichtigen Infrastrukturangeboten eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare. Die Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und kann zeitnah bezogen werden, sobald sie frei ist. Besichtigung & Kontakt Interessierte Käufer können sich gerne mit uns in Verbindung setzen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder bei weiteren Fragen zur Immobilie. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und unterstützen Sie dabei, eine fundierte Kaufentscheidung zu treffen.

CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

Détails des commodités

- Hinweis: die Immobilie ist nach §8 WEG per Teilungserklärung zum Miteigentum erklärt worden. Somit ist das gesamte Grundstück von ca. 1.680 m² geteilt in Miteigentumsanteile (Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Doppelhaushälfte, Wohnungseigentum). Der Miteigentumsanteil beträgt 1/6 und teilt sich auf in 231,45 qm und anteilige Gemeinschaftsfläche 38,33 qm
- Moderne Heizungs-Gastherme (erneuert 2016) mit Warmwasserspeicher
- Wintergarten
- Carport
- Einbauküche Hummel aus dem Baujahr
- Vollbad mit Rücklauf-Fußbodenerwärmung
- Vollholztreppe über 3 Etagen
- Glasfaseranschluß liegt in der Straße

CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

Tout sur l'emplacement

Lage & Infrastruktur Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, mit angenehmer Nähe zu Schulen, Kindergärten, sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile garantiert. Weiteres: Die Doppelhaushälfte befindet sich in Wittenborn, einer charmanten Gemeinde in Schleswig-Holstein, die mit ihrer naturnahen Umgebung und ländlichen Idylle überzeugt. Die Region bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit. In Wittenborn genießen Sie ein Leben im Grünen, umgeben von weiten Feldern und Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren einladen. Ein besonders attraktives Highlight ist der Wittenborner See, der sich nur einen kurzen Fußweg entfernt befindet – ideal für entspannte Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten wie Joggen und Radfahren. Die ortsansässige Gastronomie mit Campingplatz sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, in der sich sowohl Einheimische als auch Gäste willkommen fühlen. Für Liebhaber des maritimen Genusses ist der Imbiss mit Fish & Chips ein Geheimtipp, um sich nach einem erlebnisreichen Tag zu stärken. Zusätzlich bietet der örtliche Hofladen frische, regionale Produkte, die das ländliche Leben noch angenehmer machen. Mit dieser Lage wohnen Sie nicht nur inmitten einer wunderschönen Natur, sondern profitieren auch von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, sodass alle notwendigen Annehmlichkeiten bequem erreichbar sind.

CODE DU BIEN: 24276008 - 23829 Wittenborn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24276008 - 23829 Wittenborn

Contact

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

Udo Schmahfeldt

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg
E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com