

Hüsby – Hüsby

# Hüsby: Naturnahes Wohnen in malerischem Ambiente

???????? ??????????: 23053196.1



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

???? ??????: 628.750 EUR • ??????????: ca. 630 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ?????? ????: 1.200 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ??? ???????

???????? ??????????	23053196.1	????? ???????	628.750 EUR
????????????	ca. 630 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	14		
??????????	6		
????? ?????????????	1964		
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	????? ???????????????	2024
		?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	106.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	????????????????? ????????? ?????????? ????????????????? ??? ????????????? ?????????????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ?????????



???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ?????????



???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ?????????



???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ?????????





???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ?????????



???????? ?????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ?????????



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



???????? ????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?? ????????



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

**???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby**

**??? ?????? ???????????**

Zwischen Schuby und Schleswig liegt dieses gut vermietete Mehrfamilienhaus und bietet Ihnen eine solide Kapitalanlage für die Zukunft. Am Ortsrand von Hüsby befindet sich dieses schöne Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, die sich auf zwei Etagen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 630,00 m<sup>2</sup> verteilen. Schon von der Straße aus ist zu erkennen, dass es sich um eine gepflegte Wohnanlage handelt, die in den letzten Jahren immer wieder modernisiert wurde. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Gastherme (2017) mit zwei Brennstoffzellen (2022) und einem hydraulischen Abgleich der gesamten Heizungsanlage, die besonders effizient und umweltschonend betrieben wird. Die einzelnen Wohnungen sind laufend modernisiert worden und bieten mit vier bis acht Räumen ein großzügiges Raumangebot von ca. 74,00 m<sup>2</sup> bis ca. 250,00m<sup>2</sup>. Neben einem großen Wintergarten und Balkonen wurden in den letzten Jahren auch die einzelnen Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht. Neue Bäder, Einbauküchen und Bodenbeläge sind nur ein kleiner Teil der Modernisierungen, die durchgeführt wurden. Ein Abstellraum sowie ein Carport im hinteren Bereich des Grundstücks gehören zu jeder Wohnung. Die Wohnungen sind gut und langfristig über das Amt in Ahrensrade vermietet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf!

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

????????????????? ??? ??????????

- Vier Wohneinheiten
- Gut vermietet
- Modernisiert
- Gastherme mit zwei Brennstoffzellen (2017/2022)
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage vorhanden (2017)
- Neue Badezimmer (2016, 2020, 2022)
- Neue Fenster (2017, 2020)
- Wintergarten (2002)
- Fassadenverkleidung (2021/2022)
- Pflasterarbeiten (Zuwegung, Stellplätze ...) (2021)
- Energetische Heizung mit Brennstoffzellen
- Monatliche Stromeinnahmen
- Balkon (2011)
- Terrassen
- Glasfaseranschluß
- Carports
- Stellplätze
- 4 Wohnungen
- Große Fensterfronten
- Helle, geflieste Bäder
- Einbauküchen
- Spitzboden als Lagerfläche nutzbar

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

??? ??? ??? ????????????

Hüsby ist ein idyllisches Dorf in Schleswig-Holstein, Deutschland. Es liegt in einer malerischen Landschaft mit sanften Hügeln, grünen Feldern und alten Eichen entlang von Kopfsteinpflasterstraßen. Die Umgebung bietet reichlich Gelegenheit zur Naturerkundung, einschließlich der nahegelegenen Ostseeküste, die zum Baden und Wassersport einlädt. Das Dorf selbst besticht durch seinen traditionellen Charme mit gut erhaltenen Fachwerkhäusern und einer herzlichen Gemeinschaft. Hüsby ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge zu nahegelegenen Städten und Sehenswürdigkeiten in Schleswig-Holstein, darunter Schleswig und Flensburg. Hier kann man die Ruhe der Natur genießen, ohne auf Annehmlichkeiten zu verzichten.

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 106.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

???????? ??????????: 23053196.1 - 24850 Hüsby – Hüsby

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????  
E-Mail: kiel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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