

Lohe Förden – Lohe Förden

## Zweifamilienhaus für Handwerker!

????????? ??????????: 24053027.1



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

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 896 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

???????? ??????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

???????? ??????????	24053027.1	????? ???????	185.000 EUR
?????????????	ca. 136 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ???	4		
?????????????			
?????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1972	?????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	391.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	24.03.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ?????????



??????? ???????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????



??????? ???????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????



??????? ???????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

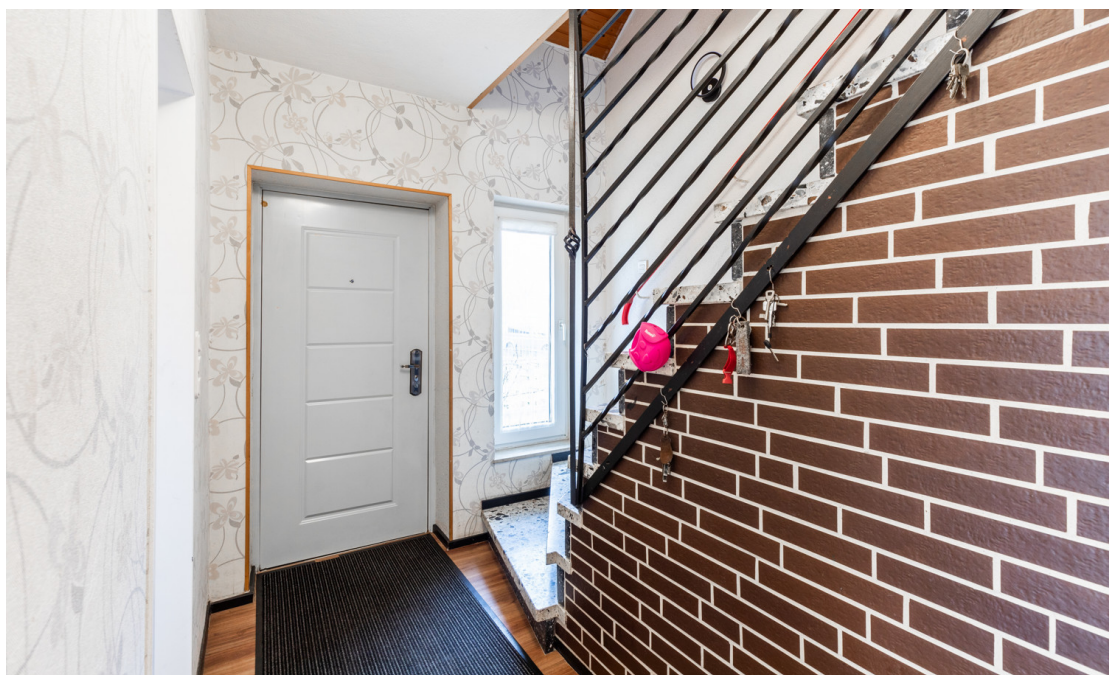
?? ????????





??????? ???????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????



??????? ????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????



??????? ???????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????



??????? ???????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????



???????? ??????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

??????? ????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

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

??????? ????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

Das massiv gebaute, zweigeschossige Wohnhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 896 m<sup>2</sup>, das nach Süden ausgerichtet ist. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet aber viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen, die ein schönes und individuelles zu Hause für die Familie sein können. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Grundriss und einen Zugang von der Küche in den Garten. Die Jalousien im gesamten Erdgeschoss sorgen für ein angenehmes Raumklima und Privatsphäre. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und bietet einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Das Grundstück ist eingefriedet, was zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit bietet. Eine Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Beim Betreten des Objektes werden die Besucher im Eingangsbereich empfangen. Von dort ist das Gäste-WC und zum anderen der Treppenaufgang zum Obergeschoss zu erreichen. Das Herzstück des Hauses ist der große Wohnbereich mit Kamin und Übergang zur Küche mit der angeschlossenen Terrasse. Ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wannenbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss liegen zwei weitere Schlafzimmer, ferner eine Küche und ein Wannenbad. Somit bietet sich hier die Möglichkeit, zum Beispiel Mehrgenerationen - Wohnen umzusetzen, einen abgeschlossenen Arbeitsbereich zu schaffen, oder ähnliches. Wer genügend Abstell- und Lagerfläche benötigt, wird mit dem Vollkeller dieser Immobilie belohnt. Der Keller ist von der Eingangsdielen erreichbar. Auf dem Grundstück befindet sich eine massive Garage mit Abstellraum sowie ein großes, massiv gebautes Gartenhaus (Option Einlieger- oder Gästewohnung). Im Laufe der nächsten Jahre sollten die folgenden Maßnahmen sowie technischen Modernisierungen vorgenommen werden: Erneuerung der Elektrik / Alte Elektrik, 2-adrig Isolation & Erneuerung Wasserleitungen Einbau einer neuen Heizung / Heizung von 1994 Erneuerung Dach & Dämmung / Dach alt, nicht gedämmt Instandsetzung Wasserwerk Beseitigung der Feuchtigkeit an den Innenwänden im Kellergeschoss Entspricht dieses Objekt Ihren Ansprüchen / Vorstellungen? Dann fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an und besichtigen Sie diese Immobilie vorab in unserer 360 Grad Tour. Das Objekt ist vermietet / Die Wohnung im Obergeschoss ist freigezogen (das derzeitige Mietverhältnis besteht seit 11 Jahren). Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

???????? ??????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

- Glasfaseranschluss
- Objekt steht in einer Kunststoffwanne
- Süd- / Westgrundstück
- Zugang von der Küche in den Garten
- Jalousien im gesamten Erdgeschoss
- eingefriedetes Grundstück
- Wasserwerk (Sanierungsbedürftig)



??????? ????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Föhrden – Lohe Föhrden

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

Die Immobilie befindet sich in Lohe-Föhrden im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Lohe-Föhrden liegt westlich von Rendsburg, besteht aus den drei Ortsteilen Lohe, Föhrden sowie Sorgbrück mit ca. 450 Einwohner. In der fünf Kilometer entfernten Nachbargemeinde Hohn befinden sich eine Grund- und Gemeinschaftsschule, zwei Kindergärten, drei Allgemeinärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka, Post etc.). Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in der ca. acht Kilometer entfernten Nachbargemeinde Fockbek zu finden. Durch die Bundesautobahnen A7 und A210 ist die Landeshauptstadt Kiel in ca. 30 Autominuten sowie die Hansestadt Hamburg in ca. 80 Autominuten zu erreichen. Die Lage inmitten der Natur lädt zu gemütlichen Spaziergängen und Radtouren auf den vielen Wanderwegen oder dem historischen Ochsenweg ein. Durch die zentrale Lage zwischen den Meeren bietet sich hier ein idealer Standort für Tagesausflüge an die Nord- oder Ostsee.

??????? ?????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 391.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

???????? ??????????: 24053027.1 - 24806 Lohe Förden – Lohe Förden

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

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

Robert Rothböck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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