

Hohenwestedt

# Komfortables Wohnen in Hohenwestedt mit Garage & Vollkeller

????????? ??????????: 24053180



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

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 141,77 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 660 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053180	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 141,77 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ????????	?????????????????	????????????????	?????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	5	?????????	?????????????????????
?????????????	2	???????????????	?????????????
????? ??????????????	1978	?????????????????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ??????????????	??????	?????????, WC
	?????? ??????????????,	?????????	?????????????,
	1 x ????????	???????	??????, ??????
		?????????	?????????????????
		?????????	?????????

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	311.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ?????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicepartner GmbH  
1/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
AG

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

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

?? ?????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde auf einem idyllischen, uneinsehbaren Grundstück von ca. 660 m<sup>2</sup> 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, dass 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.

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

- 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)

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

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.

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 311.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24053180 - 24594 Hohenwestedt

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

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

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)