

Lohe-Föhrden / Föhrden

Gepflegter Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24053164



www.von-poll.com

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 138,31 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.078 m²

???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053164	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 138,31 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1986	????????????????????????	ca. 40 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	146.00 kWh/m²a
???????????????	03.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1986
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Förden / Förden

?? ????????



???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Förden / Förden

?? ?????????



???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Förden / Förden

?? ?????????



???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Förden / 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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com

??????? ????????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

?? ????????



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. 1902

THW
KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
T S V
1948

www.von-poll.com

??????? ???????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

Sie suchen einen Ort für die ganze Familie? Wo ein Kind länger Kind sein darf, viel Platz zum Toben und Spielen hat und auch genug Platz für Familie, Freunde und Kleintiere wie Hühner oder Kaninchen ist? Dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie. Es wurde 1986 auf einem 1.078 m² großen Grundstück erbaut, im Jahr 2000 um einen lichtdurchfluteten Wintergarten erweitert und ermöglicht Wohnen auf einer Ebene. Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet weiteren Platz für Gäste oder Hobbies. Eine großzügige Diele erschließt alle Räume im Erdgeschoss. Das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Hier kann man nach dem gemeinsamen Kochen in der modernen Küche gesellige Stunden mit Freunden oder der Familie verbringen. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein kleines Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein zeitloses Vollbad. Ausreichend Stellfläche bieten der Hauswirtschaftsraum und ein separater Abstellraum, der bequem von der Küche aus zu erreichen ist. Praktisch ist auch der kurze Weg von der Küche in den Wintergarten. So ist der Frühstückstisch am Wochenende im Handumdrehen im Wintergarten mit Blick in den Garten gedeckt. Über eine massive Echtholztreppe gelangt man in das Dachgeschoss des Hauses (Nutzfläche). Hier befinden sich zwei große Räume, die derzeit als Jugendzimmer genutzt werden, sowie ein kleines, renovierungsbedürftiges Duschbad. Hinter dem Haus befindet sich ein schönes Gartengrundstück. Eine gemütliche Terrasse, blühende Sträucher und eine große Rasenfläche verleihen dieser Immobilie einen ganz eigenen Charakter und laden zum Wohlfühlen ein. Eine große Werkstatt im hinteren Teil des Gartens lässt zudem das Herz eines jeden Hobbyhandwerkers höher schlagen. Ein Holzlager und ein weiterer Schuppen bieten zusätzlichen Stauraum. Ob für die Familie, den Hobbygärtner oder den Tierfreund - den Möglichkeiten sind hier keine Grenzen gesetzt.

??????? ???????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

- Zeitgemäßer Grundriss im Bungalowstil.
- Lichtdurchflutete Räume
- Glasfaseranschluss
- 4,6kW Photovoltaikanlage mit 11kW Speicher (2022)
- Eigene Frischwasserversorgung (Brunnen) aus dem 2022
- Dänischer Kaminofen (2020)
- Moderne Einbauküche
- Wintergarten mit Fußbodenerwärmung (2000)
- Überholte Elektrik
- Zeitloses Vollbad
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Ausgebautes Dachgeschoss (Nutzfläche)
- Renovierungsbedürftiges Duschbad im Dachgeschoss
- Isolierverglaste Holzfenster
- Große Werkstatt
- Schuppen und Holzlager
- Großer Garten
- Ruhige Dorfrandlage

??????? ???????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

Lohe-Föhrden liegt etwa sieben Kilometer westlich von Rendsburg und besteht aus den drei Ortsteilen Lohe, Föhrden sowie Sorgbrück mit ca. 450 Einwohnern. Vor Ort gibt es zahlreiche Sport- und Schützenvereine. Ein Erholungswald bietet zahlreiche Wander- und Reitwege und der Golfclub „Loher Sand“ die Möglichkeit, in einer idyllischen Heide- und Dünenlandschaft Golf zu spielen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in den nur wenige Kilometer entfernten Gemeinden Hohn und Fockbek. Dorthin und in die Kreisstadt Rendsburg fahren Busse des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Über die Bundesautobahnen A7 und A210 ist die Landeshauptstadt Kiel in ca. 30 Autominuten und die Hansestadt Hamburg in ca. 80 Autominuten zu erreichen. Die zentrale Lage zwischen den Meeren bietet einen idealen Ausgangspunkt für Tagesausflüge an Nord- und Ostsee.

??????? ???????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24053164 - 24806 Lohe-Föhrden / Föhrden

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

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

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com