

Itzehoe

Charmantes Einfamilienhaus auf märchenhaftem Grundstück

VP azonosító: 24106022



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139,41 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.472 m²

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Áttekintés

VP azonosító	24106022	Vételár	289.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 139,41 m ²	Ház	Családi ház
Tet? formája	Csonka kontyter?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	4	Hasznos terület	ca. 107 m ²
Hálósobák	3	Felszereltség	Terasz, Szauna, Beépített konyha
FÜRD?SZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1957		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	20.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	429.90 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



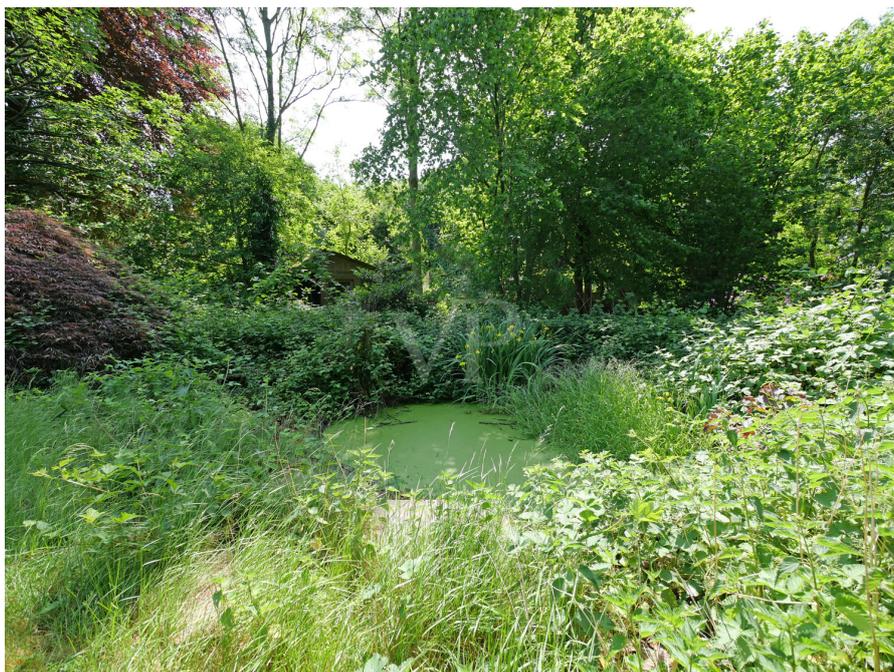
VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1957. Die Immobilie verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 247 m² und steht auf einem ca. 1.472 m² großen Grundstück. Der Eingangsbereich führt vom Windfang direkt in den Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss zu erreichen sind. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Ein besonderes Highlight ist die große Fensterfront, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglicht. Das Haus verfügt über eine Terrasse mit Teich, die das ganze Jahr über zum Entspannen einlädt. Hier kann man bei jedem Wetter seine Pflanzen gedeihen lassen oder einfach nur den Blick in den angrenzenden Garten genießen. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche die drei Schlafzimmer und das Wannenbad. Die Schlafräume sind hell und großzügig geschnitten. Ein Ausbau des Spitzbodens mit Stehhöhe ist ohne großen Aufwand im Zuge der Sanierungsarbeiten möglich. Der Keller bietet viel zusätzlichen Stauraum, einen Saunabereich mit Dusche sowie weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt die 1985 massiv erbaute Doppelgarage mit überdachtem Freisitz, in der Sie Ihre Fahrzeuge sicher unterbringen können. Die begehrte Waldlage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als idealer Rückzugsort für eine kleine Familie oder ein Paar, das ein Haus nach den eigenen Vorstellungen sanieren möchte. Gleichzeitig bietet es ausreichend Platz und Funktionalität für den täglichen Bedarf. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt kann die vorhandene Bebauung je nach Planung auch abgerissen werden. Das Grundstück ist nach §34 BauGB bebaubar und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) sind nicht festgesetzt und orientieren sich somit an der Umgebungsbebauung. In der Nachbarschaft befinden sich sowohl Bungalows als auch Einfamilienhäuser.

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Részletes felszereltség

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Terrasse
- Teichanlage
- Wannenbad
- Vollkeller
- Doppelgarage mit überdachtem Freisitz
- Klafs Sauna
- Gartenhaus

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1985 Garage und Freisitz gebaut
- 1990 Gartenhaus errichtet
- 1991 neue Gas-Zentral Heizung

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Minden a helyszínr?!

Das Objekt befindet sich in beehrter Waldlage der Stadt Itzehoe in einem gewachsenen Wohngebiet mit hohem Grünanteil. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern. Diverse Supermärkte sind fußläufig erreichbar, ebenso die nahegelegene Grundschule und Kindergärten. Berufspendler erreichen in wenigen Minuten die Autobahn A23, die Itzehoe mit der Metropolregion Hamburg verbindet. Bahnreisende erreichen den Hamburger Hauptbahnhof in weniger als einer Stunde. Mit dem Linienbus ist die Innenstadt auch ohne Auto schnell zu erreichen. Itzehoe ist Kreisstadt des Kreises Steinburg (Schleswig-Holstein) und zählt heute mit rund 33.000 Einwohnern zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins.

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 429.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

VP azonosító: 24106022 - 25524 Itzehoe

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63 Pinneberg (járás)

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com