

Sehestedt – Sehestedt

Energieeffizienter Bungalow unweit des Nord-Ostsee-Kanals

VP azonosító: 24053023



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171,24 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 857 m²

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

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

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Áttekintés

VP azonosító	24053023
Hasznos lakótér	ca. 171,24 m²
Tet? formája	Csonka kontyter?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2010
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 29 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.02.2034
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	27.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Az ingatlan





VON POLL
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/rendsburg



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Az ingatlan



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 azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Az els? benyomás

Sie suchen ein freistehendes Haus in naturnaher Lage, das komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht? Eine Immobilie, die komplett bezugsfertig ist und den neuesten energetischen Anforderungen entspricht? Dann haben wir Ihr neues Zuhause gefunden! Es liegt unweit des Nord-Ostsee-Kanals und besticht durch klare Linien und einen Grundriss, der dem Bedürfnis nach Großzügigkeit und hoher Wohnqualität gerecht wird. Schon beim Betreten der Diele empfängt Sie ein freundliches Ambiente. Moderne, weiße Türen und extra hohe Decken strahlen Eleganz und Großzügigkeit aus. Linker Hand befinden sich ein zeitloses Gäste-WC und eine praktische Garderobennische. Im hinteren Teil des Hauses bilden das Esszimmer und Wohnbereich das Herzstück des Hauses. Letzterer wirkt durch seine fast umlaufende Fensterfront fast wie ein Wintergarten. Ein dänischer Kaminofen schafft zusätzlich eine wohnliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich und könnte mit wenigen Handgriffen in den großzügigen Wohn-/Essbereich integriert werden. Sie besticht durch ihr modernes, zeitloses Design und verfügt über ausreichend Stau- und Arbeitsfläche. Ein großer Tresen dient als kommunikativer Mittelpunkt und bietet Ihnen die Möglichkeit, beim Salatschnippeln mit Ihren Gästen zu plaudern. Alternativ können Ihre Gäste während des Kochens im angrenzenden Billardzimmer eine entspannte Kugel schieben. Das Schlafzimmer überzeugt mit separater Ankleide und modernem Bad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Hervorzuheben ist auch die große Doppelgarage, die vom Hauswirtschaftsraum aus trockenen Fußes zu erreichen ist. So können Sie Ihre Einkäufe bei jedem Wetter bequem im Haus verstauen. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Räume, die derzeit als Gäste- und Arbeitszimmer genutzt werden, sowie ein praktisches Duschbad. Auch für Koffer und Weihnachtsdekoration kann hier ausreichend Platz geschaffen werden. Beim Bau der Immobilie spielten Aspekte wie Nachhaltigkeit und Energieeinsparung eine wesentliche Rolle. So verfügt das Haus über eine effiziente Luftwärmepumpe, eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine 7,8kWp-Photovoltaikanlage mit 7kW-Speicher, 38,4 m² Solarthermie zur Warmwasserbereitung, dreifach verglaste Kunststoffenster und eine sehr gute Dämmung durch Blähtonwände. Diese zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Wärmedämmung und Wärmespeicherung aus. Die Atmungsaktivität der Wände sorgt zudem für eine Dampfdiffusion, die Schimmelbildung verhindert und gleichzeitig für eine angenehme relative Luftfeuchtigkeit sorgt. Äußerst gepflegt, großzügig und effizient - Ihr neubaugleicher Wohnraum am Kanal.

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Részletes felszereltség

- Naturnahe Feldrandlage unweit des Nord-Ostsee-Kanals
- Durchdachte Raumaufteilung
- Barrierefreies Wohnen auf einer Ebene möglich
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- Effiziente Luft-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit Speicher aus dem Jahr 2021
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Dänischer Kaminofen mit 7 KW
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Moderne Einbauküche
- Zeitloses Gäste-WC
- Modernes Ensuite-Bad
- Praktische Staubsaugeranlage
- Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren und direktem Zugang zum Haus
- Sonnige, umlaufende Terrasse
- Sehr pflegeleichter Garten
- Glasfaseranschluss in der Straße

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Minden a helyszínr?

Sehestedt liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein und erstreckt sich als einzige Gemeinde auf beiden Seiten des Nord-Ostsee-Kanals. Eine bequeme Überquerung des Kanals ist mit der örtlichen kostenlosen Kanalfähre möglich. Sehestedt hat ca. 820 Einwohner und verfügt über einen Kindergarten, einen kleinen Markttreff für Besorgungen des täglichen Bedarfs sowie einen Imbiss am Kanal, der sich nicht nur in den Sommermonaten bei Radfahrern großer Beliebtheit erfreut. Ergänzt wird das Angebot in Sehestedt durch ein reges Vereinsleben und eine Freiwillige Feuerwehr. Mit dem Fahrrad erreicht man von Sehestedt aus in ca. 20 Minuten den Wittensee, der mit verschiedenen Badestellen und kleinen Segelhäfen zu sportlichen Freizeitaktivitäten einlädt. Die Bundesautobahn A7 ist nur ca. 10 km entfernt und gewährleistet somit eine gute Anbindung in alle Himmelsrichtungen. Nach Flensburg sind es ca. 45 Autominuten, nach Hamburg ca. 75 Autominuten. Die Kreisstadt Rendsburg, das Ostseebad Eckernförde und die beliebte Kleinstadt Gettorf sind jeweils ca. 15 Autominuten entfernt. Die Landeshauptstadt Kiel ist eine knappe halbe Stunde entfernt.

VP azonosító: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 27.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24053023 - 24814 Sehestedt – Sehestedt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com