

Bollingstedt – Bollingstedt

# Ein Familientraum im Grünen

*CODICE OGGETTO: 24173017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167,15 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.409 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24173017
Superficie netta	ca. 167,15 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	120.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.11.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

## Una prima impressione

Ein Familientraum im Grünen – dieses beeindruckende Einfamilienhaus, Baujahr 1978, befindet sich auf einem 1.409 m<sup>2</sup> großen, harmonisch gestalteten Grundstück mit reich tragenden Apfelbäumen in direkter Nähe zu Wald und Wiesen. Eingebettet in die malerische Landschaft der Bollingstedter Au, mit einem Naturbadesee in weniger als 200 Metern Entfernung, welcher im Sommer für erfrischende Abkühlung und grenzenlosen Badespaß sorgt. Eine großzügig gepflasterte Zufahrt führt Sie zum Hauseingang und dem Doppelcarport mit zusätzlichem Abstellbereich. Zwei große, voll gepflasterte Terrassen, eine in Süd/West-Ausrichtung vor dem Wohn- und Esszimmer und eine weitere in östlicher Richtung mit einer Nebeneingangstür zum Hauswirtschaftsraum, bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Im Sommer spendet eine prächtige Magnolie natürlichen Schatten. Die ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich im Erdgeschoss auf insgesamt 5 Zimmer. Über eine einladende Diele mit angrenzendem Gäste-Duschbad gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches mit einem offenen Kamin ausgestattet ist. Sowie in die Küche, die einen kleinen Sitzbereich bietet. Ein weiterer Flur führt von der Diele zum Schlaf-, Arbeits- und den beiden Kinderzimmern und dem geräumigen Duschbad. Von der Diele aus gelangen Sie in den Keller, wo sich Heizungsanlage und ein großer Vorratsraum befinden. Eine Holzterrasse führt in das bereits zum Ausbau vorbereitete Dachgeschoss. In diesem kann auf ca. 170 m<sup>2</sup> Grundfläche weiterer Wohnraum entstehen. Ideal für ein Studio oder eine separate Wohneinheit. Dieses Haus ist aufgrund seiner naturnahen Lage, fernab von dichtem Verkehr, seiner großzügigen Raumaufteilung und dem großen Garten ein idealer Ort, um Kinder in einer sicheren und geborgenen Umgebung aufwachsen zu lassen.

**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

## Dettagli dei servizi

Dieses großzügige und stilvolle Einfamilienhaus präsentiert sich in einem guten Zustand und wurde in vielen Bereichen bereits umfassend modernisiert.

2003 wurde das Haus mit anthrazitfarbenen Betonsteinsiegeln und entsprechender Wärmedämmung ausgestattet. Zusätzlich wurde eine Solarthermieanlage zur unterstützenden Warmwasserbereitung installiert. Wärme und Warmwasser werden über eine Ölzentralheizung generiert, welche 1998 montiert wurde. Im Duschbad und im Wohn-/Esszimmer sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Das Badezimmer wurde 2023 vollständig modernisiert und mit einer zeitgemäßen Walk-In-Dusche ausgestattet.

In den Jahren 2003 und 2016 wurden neue Kunststoffenster und -türen eingebaut. Die massive Hauseingangstür erhielt eine energiesparende Verglasung, wurde geschliffen und neu gestrichen. Der großzügige Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge, angrenzend befinden sich zwei Abstellräume für Fahrräder und Gartengeräte. Zufahrt und Süd/West-Terrasse wurden 2006 mit ansprechendem Pflasterklinker gestaltet. In 2016 wurde eine zusätzliche Terrasse in östlicher Ausrichtung angelegt.

Im geräumigen Wohn-/Esszimmer sorgt ein offener Kamin an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre. Auf der Süd/West-Terrasse können Sie sonnige Tage unter einer manuell bedienbaren Markise entspannt genießen. Die Einbauküche aus massivem Eichenholz, die dem ursprünglichen Baujahr entspricht, bietet zudem eine gemütliche Sitzecke. Der Hauswirtschaftsraum ist mit praktischen Einbauten in Holzoptik ausgestattet und bietet Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Als Highlight für den Bastler ist zusätzlich ein Starkstromanschluss vorhanden. Das geflieste Gäste-Duschbad ist im Originalzustand erhalten.

Ein Glasfaseranschluss ermöglicht moderne Kommunikation.

**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Bollingstedt liegt in einem walddreichen Teil der Schleswigschen Geest und besticht durch ihre grüne Umgebung nebst Naturbadesee. Das Landschaftsbild der Gemeinde wird von der Bollingstedter Au, dem Bollingstedter Moor und dem Mühlenteich geprägt. Eine neu erstellte Kindertagesstätte befindet sich direkt vor Ort. Die nächstgelegenen Grundschulen liegen in den Nachbarorten Jübek und Eggebek. Beide Orte verfügen über diverse Einkaufsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen befinden sich in der Kreisstadt Schleswig in ca. 15 km Entfernung und in Flensburg. Mit seiner naturnahen Lage und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten bietet Bollingstedt einen idealen Rückzugsort für Familien, die das Leben auf dem Land genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung an größere Städte verzichten zu müssen.

**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 120.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D.



**CODICE OGGETTO: 24173017 - 24855 Bollingstedt – Bollingstedt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29 Flensburg  
E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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