

ltzehoe

# Charmantes Einfamilienhaus auf märchenhaftem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24106022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,41 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.472 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

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

**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24106022
Superficie netta	ca. 139,41 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 107 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	429.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office storefront. The storefront is dark blue with white accents. Above the entrance, there is a sign that says "VP". To the right of the entrance, there is a sign that says "VON POLL IMMOBILIEN®". A family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outside, looking at a tablet held by the agent. The agent is a woman in a dark suit. The family is smiling and appears to be in a positive mood.

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

CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1957. Die Immobilie verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 247 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 1.472 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in begehrter 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.

**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 429.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24106022 - 25524 Itzehoe**

## Partner di contatto

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

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (distretto)

**E-Mail:** [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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