

ltzehoe

# Charmantes Einfamilienhaus auf märchenhaftem Grundstück

Número da propriedade: 24106022



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

PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 139,41 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.472 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Numa vista geral

Número da propriedade	24106022
Área	ca. 139,41 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	289.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 107 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Sauna, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	429.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.06.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## O imóvel



Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## O imóvel



Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## O imóvel



Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## O imóvel



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 and features the VP logo. A family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outside, looking at a tablet held by a woman in a dark suit, presumably a real estate agent. The office has large windows displaying property listings and a sign with the phone number 0800-333309.

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)

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24106022 - 25524 Itzehoe

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (distrito)

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)