Hanerau-Hademarschen

Individuelle Immobilie mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume

Objektnummer: IE679

KAUFPREIS: 214.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 210,3 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.527 m^2

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Auf einen Blick

Objektnummer	IE679
Wohnfläche	ca. 210,3 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	214.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.10.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	311.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

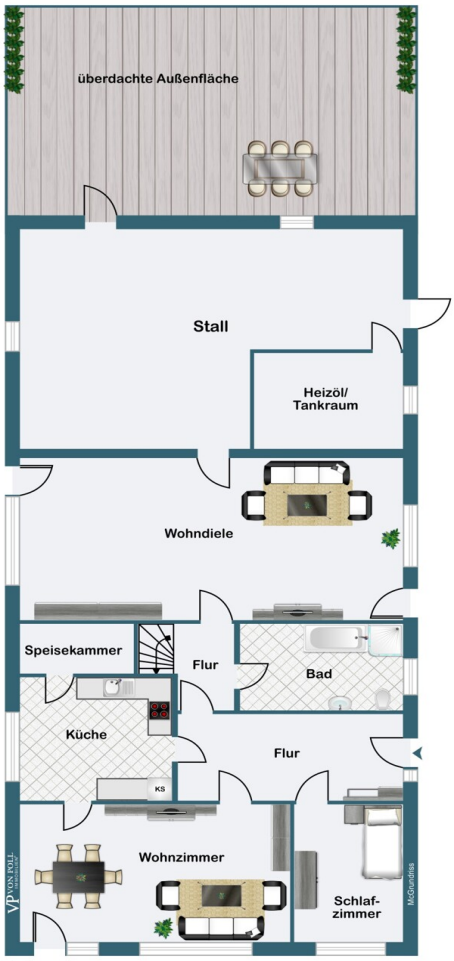
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

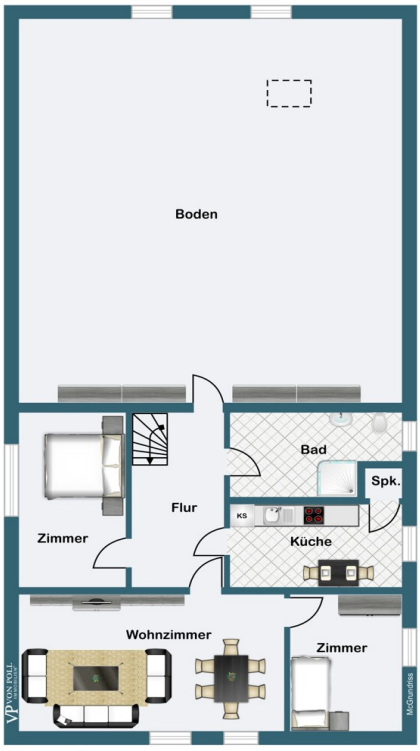
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | *www.von-poll.com/norderstedt*

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Geschichte – Leben mit Zukunft

Inmitten des charmanten Ortskerns von Handerau-Hademarschen erwartet Sie ein liebevoll erhaltenes Bauernhaus mit Charakter, Geschichte und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial.

Dieses schöne Anwesen aus dem Jahr 1900 erzählt seine ganz eigene Geschichte – und bietet gleichzeitig die einmalige Gelegenheit, Ihre persönliche Wohnvision zu verwirklichen. Auf einem großzügigen Grundstück von über 1.500 m² erhebt sich ein Haus, das mit seinen rund 210 m² bereits ausgebauter Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Ausbaureserve von etwa 100 m² Raum für Ideen, Projekte und neue Lebensmodelle schafft.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen und beherbergt aktuell sechs Zimmer,die vielseitig nutzbar sind. Besonders hervorzuheben ist die bereits mögliche Nutzung von Erdgeschoss und Obergeschoss als separate Wohneinheiten – ideal für ein Mehrgenerationenkonzept, eine Wohngemeinschaft oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Darüber hinaus lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eine zusätzliche Einliegerwohnung, eine vermietbare Handwerker- oder Ferienwohnung, ein Atelier oder auch ein Büro realisieren – die Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an. Oder einfach zusätzlichen Wohnkomfort für die eigene Familie schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der Bereich der ehemaligen Stallung im Erdgeschoss. Dieser ist in der aktuellen Wohnflächenberechnung noch nicht enthalten und eröffnet weiteres Potenzial zur Erweiterung – sei es für zusätzlichen Wohnraum, kreative Nutzungskonzepte oder zur Unterbringung individueller Hobbys.

Bereits heute überzeugt das Erdgeschoss mit einer großzügigen Wohndiele und einer besonderen Raumaufteilung, die Individualität und Funktionalität auf harmonische Weise vereint.

Natürlich ist ein Gebäude dieser Bauzeit nicht frei von Sanierungsbedarf. Wer jedoch bereit ist, in die energetische Erneuerung und die bauliche Weiterentwicklung zu investieren, erhält ein echtes Unikat mit Charakter, Substanz und Perspektive. Mit etwas Eigenleistung kann dieses Haus wieder zu neuem Glanz geführt werden – und zum Lebensmittelpunkt für Menschen werden, die das Besondere suchen.

Die Immobilie verfügt über ein Stückholz-Heizung in Kombination mit einer Ölheizung von 2004. Um den Engeriebedarf zu senken, empfiehlt sich eine Hohlraum-Dämmung der Aussenwand und in dem Zusammenhang der Austausch von neuen Fenstern.

Inmitten einer idyllischen, ländlichen Wohnlage gelegen, bietet die Immobilie nicht nur viel Raum zur persönlichen Entfaltung, sondern auch eine ruhige und naturnahe Umgebung. Hier lassen sich moderne Wohnträume mit dem Charme vergangener Zeiten vereinen – ob als Familienresidenz, gemeinschaftliches Wohnprojekt oder kreativer Rückzugsort.

Ein Haus wie dieses begegnet einem nicht oft: traditionsreich, wandlungsfähig und bereit für ein neues Kapitel. Schreiben Sie es mit.

Ich lade Sie zu einer Besichtigung ein, lassen Sie uns gemeinsam Ideen für die zukünftige Nuzung dieser Immobile entwickeln.

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Hanerau-Hademarschen, einer ruhigen, ca. 3000 Einwohner zählenden Gemeinde in Schleswig-Holstein, die zentral zwischen den Kreisstädten Heide (25 Min.), Itzehoe (25 Min.) und Rendsburg (35 Min.) liegt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, so ist der Ort an die A23 nach Hamburg und an die die A7 nach Flensburg, Kiel und Hamburg angebunden.

Wichtig ist bei der Lage der Immobilie generell festzuhalten, das man sich ganz in der Nähe der Nordsee als auch der Ostsee befindet, bis zum Nord-Ostsee-Kanal sind es nur wenige Kilometer. In Richtung Nordsee, so zum Beispiel nach Büsum sind es gerade mal 35 Autominuten, bis St. Peter Ording benötigt man 50 Minuten mit dem Auto. Auch nach Kiel oder Eckerförde an der Ostsee sind es gerade einmal 60 Minuten mit dem Fahrzeug.

Eine regelmäßige Zugverbindung ist ab dem Bahnhof „Hademarschen“ mit der Strecke Büsum-Heide-Neumünster möglich. Die Züge verkehren täglich jeweils zehn- bis elfmal in beiden Richtungen. Zusätzlich fahren diverse Busse im Linienverkehr.

Private Flüge sind am Flugplatz Rendsburg-Schachtholm (24 km) und am Hungrigen Wolf bei Hohenlockstedt (24 km) möglich. Der nächstgelegene größere Flughafen mit nationalen
und internationalen Linienflügen ist der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel (87 km).

Bäderschiffe nach Helgoland verkehren von Büsum (44 km).

Zahlreiche Knicks und ausgedehnte Wälder sind kennzeichnend für die Lage in der typischen Geestlandschaft, die 2000 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde. Die ruhige Umgebung mit gesundem Wohlfühl-Klima bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: ein beheiztes Freibad, gut ausgebaute Reit- und Radwanderwegenetz, ein Hochseilgarten und weitere Einrichtungen erhöhen die Lebensqualität der Gemeinde. Die Region bietet hier – ganz unverfälscht – einen hohen Erholungswert. Diesen erkannte bereits der Dichter Theodor Storm und errichtete seinen Altersruhesitz in der ruhigen Gemeinde. Seine als Museum ausgebaute Villa und seine wohl bekannteste Novelle „Der Schimmelreiter“ erinnern heute noch daran.

In Hanerau-Hademarschen befinden sich eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, Fachschulen für Landwirtschaftliche Hauswirtschaft, sowie eine Volkshochschule. Der Ort bietet zudem durch eine Vielzahl an charmanten Geschäften beste

Einkaufsmöglichkeiten. Des Weiteren hat der Ort mehr als 85 eingetragene Vereine, wie diverse Sportclubs, Schützenvereine, Chöre und Musikvereine, Frauen- und Jugendgruppen sowie solche, die Land, Wald und Tiere in den Mittelpunkt stellen. Bei vielen sind, neben öffentlichen Veranstaltungen, Gäste stets willkommen. Zudem gibt es eine öffentliche Bücherei im Ort. Medizinische Einrichtungen, Apotheken, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Internisten, Kardiologen sowie Pflegedienste, Tagespflege und ein Pflegezentrum stehen ebenfalls in nächster Nähe des Ortes zur Verfügung.

Insgesamt zeigt der Ort eine gute, geschlossene Siedlungsform und Infrastruktur, in der alle sehens- und erlebenswerten Ziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 311.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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.

Objektnummer: IE679 - 25557 Hanerau-Hademarschen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com