

Boostedt

Mitten in Boostedt: Einfamilienhaus auf idyllischem Grundstück

Objektnummer: 25157019



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.441 m²

Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

-  Auf einen Blick
-  Die Immobilie
-  Auf einen Blick: Energiedaten
-  Grundrisse
-  Ein erster Eindruck
-  Ausstattung und Details
-  Alles zum Standort
-  Sonstige Angaben
-  Ansprechpartner

Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25157019
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/- mitbenutzung

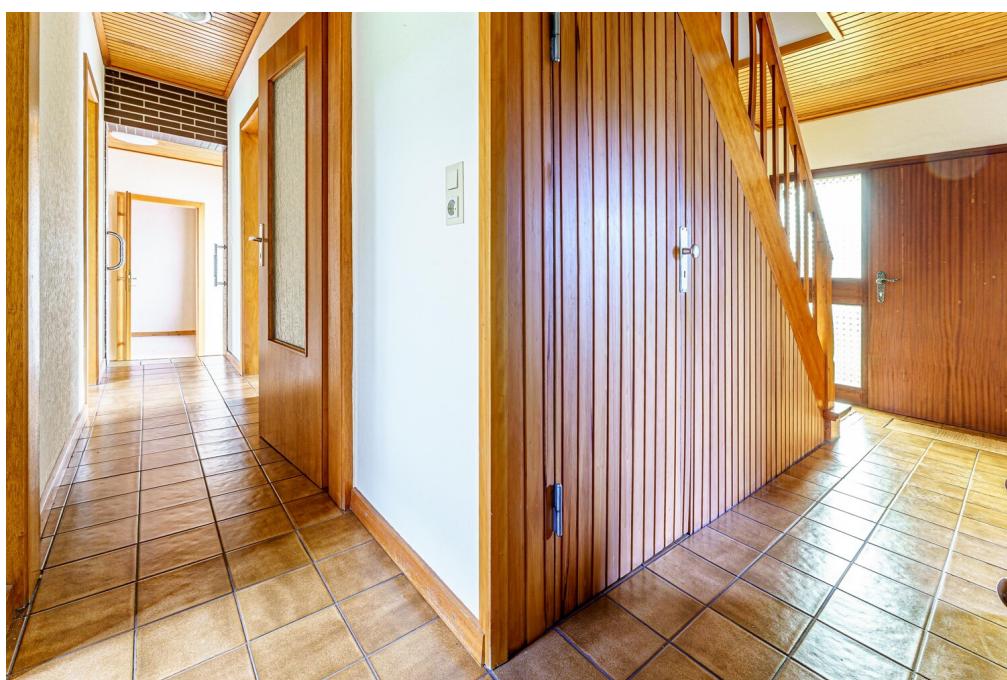
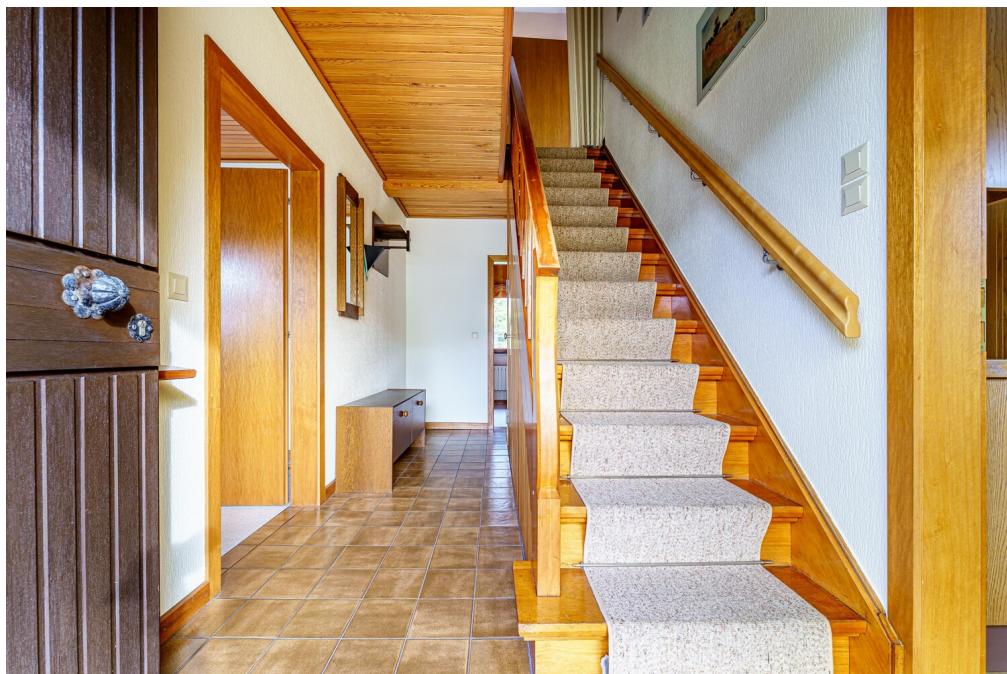
Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsschein
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	204.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



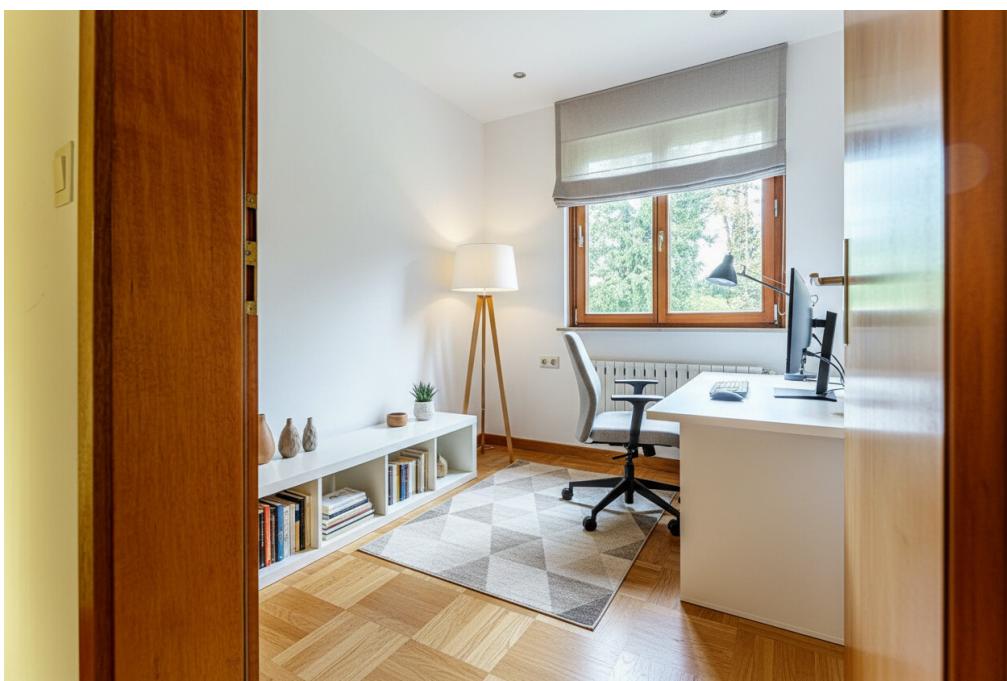
Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

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

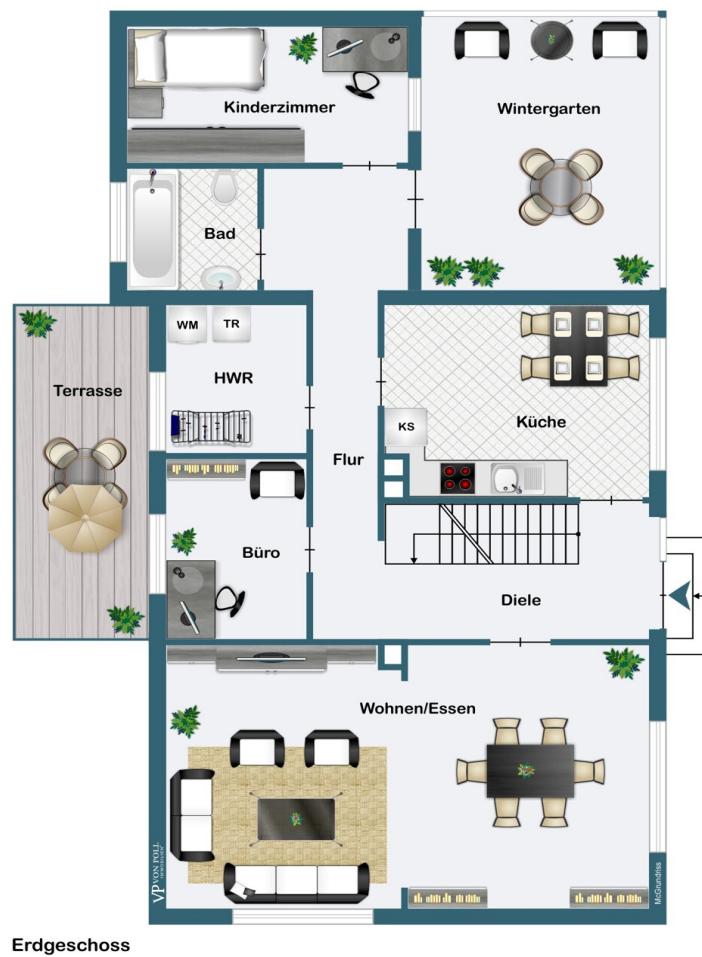
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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: 25157019 - 24598 Boostedt

Grundrisse





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: 25157019 - 24598 Boostedt

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1957 liebevoll in massiver Bauweise errichtet, 1970 modernisiert und um einen Anbau erweitert und präsentiert sich mit einer hellen Putzfassade in einem gepflegten Gesamtzustand.

Es befindet sich auf einem ca. 1.441 m² großen Grundstück mitten in Boostedt, in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Das Haus verfügt über ca. 128 m² Wohnfläche auf zwei Geschossen. Ergänzt wird diese durch einen Teilkeller.

Schon beim Betreten bietet der einladende Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind, ein angenehmes Gefühl. Das große Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Platz für ein geselliges Beisammensein. Große Fensterflächen eröffnen den Blick ins Grüne und sorgen für helle Räume.

Die separate Einbauküche samt kleinem Essbereich ist funktional ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsame Kochmomente und kulinarische Experimente. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Büro, ein Hauswirtschaftsraum, ein Wannenbad und ein flexibel nutzbares Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein Highlight ist der im Jahr 1999 angebaute Wintergarten, der mit großzügigen Fensterflächen und passenden Plissees ausgestattet ist und durch die vorhandene Heizung ganzjährig genutzt werden kann.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Zudem befindet sich hier ein Duschbad mit einer erneuerten Duschabtrennung.

Die Böden sind überwiegend mit Teppich oder Fliesen ausgelegt. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bereits vorhanden. Die Beheizung erfolgt zentral über die Gasheizung im Kellergeschoss, die im Jahr 2021 erneuert wurde.

Der Außenbereich ist naturnah und idyllisch angelegt. Das weitläufige Grundstück bietet nicht nur viel Grünfläche, sondern auch einen kleinen Waldbestand im hinteren Bereich. Ein kleines Wasserspiel im Garten, eine überdachte Terrasse mit Stromanschluss und eine weitere kleine Terrasse direkt am Haus laden zum Verweilen im Freien ein. Die Zufahrt führt seitlich am Haus vorbei zur rückwärtigen Grundstücksfläche, wo sich zwei Garagen befinden, die Platz für zwei PKW bieten. Genug Stellfläche für Besuch oder weitere Fahrzeuge ist vorhanden.

Dieses gepflegte, familienfreundliche Einfamilienhaus überzeugt durch seine Raumauftteilung,

helle Räume und einen charmanten Wintergarten. Es vereint Funktionalität mit wohnlicher Atmosphäre und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine ruhige Lage, ein großzügiges Grundstück und direkten Zugang zum Garten legen.

Bei weiterem Interesse oder dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Ausstattung und Details

- Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage in Boostedt
- Baujahr: 1957
- Massive Bauweise
- Verputzte Fassade
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung aus 2021
- Offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit kleinem Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Büro oder Gästezimmer im Erdgeschoss
- Kinderzimmer im Erdgeschoss
- Heller Wintergarten
- Obergeschoss mit zwei flexibel nutzbaren Zimmern
- Duschbad mit neuer Duschabtrennung
- Teilkeller
- Gemütliche Terrasse mit Blick in den Garten
- Überdachte Terrasse mit Stromanschluss und Wasserspiel
- Brunnen im Garten
- Lange Auffahrt und Platz für 2 PKW
- Eingewachsenes Grundstück samt kleinem Wald und gepflegtem Vorgarten

Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Alles zum Standort

HERZLICH WILLKOMMEN IN BOOSTEDT – ruhige, grün geprägte Lebensqualität trifft auf familienfreundliche Infrastruktur.

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der gefragten Wohnlagen Boostedts in einer gepflegten Umgebung mit idyllisch angelegten Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Nachbarschaft. Hier verbindet sich schönes Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Lage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige Struktur aus. Umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld mit freundlicher Nachbarschaftskultur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, kleine Erholungsräume und Gartenanlagen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Auszeiten im Freien ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Der Bahnhof Boostedt bietet mit der AKN-Bahn eine direkte Verbindung nach Neumünster und Hamburg, sodass Sie sowohl die regionale als auch überregionale Mobilität bequem nutzen können. Boostedt verfügt insgesamt über eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Zentrum sowie schnellen Verbindungen in umliegende Orte und Städte.

Auch die Nahversorgung überzeugt: Ärzte, Apotheken, Vereine und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus ruhigem, dörflichen Wohnen mit modernem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und all jene, die Wert auf eine ausgewogene, zeitgemäße Umgebung legen.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorteile ruhigen, grünen Wohnens mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer gut angebundenen Region. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus auf einem tollen Grundstück in zentraler Lage.

Objektnummer: 25157019 - 24598 Boostedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25157019 - 24598 Boostedt

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