Hohenwestedt – Hohenwestedt

Attraktiver neuer Preis: Kernsaniertes Mehrfamilien-Juwel mit 3 Wohneinheiten in Hohenwestedt

Objektnummer: 23053158

KAUFPREIS: 568.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 596 m²

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

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

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Auf einen Blick

Objektnummer	23053158
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1870
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	568.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	08.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	92.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | neumuenster@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/neumuenster

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ein Haus mit Geschichte, ein Ort voller Möglichkeiten – wir freuen uns, Ihnen dieses liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Ein Ort, der Raum für Träume, gemeinsame Erlebnisse und individuelle Gestaltung bietet. Hier wird Wohnen zu einem Erlebnis, das alle Sinne anspricht und ein warmes Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Ein Blick in die Zukunft: In diesem charmanten Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch die Möglichkeit zur Realisierung Ihrer persönlichen Vision. Denken Sie an ein lebendiges Mehrgenerationenhaus, in dem alle Familienmitglieder sich nah sein können und dennoch ihren eigenen Raum genießen. Oder träumen Sie von einem kreativen Mix aus Wohnen und Arbeiten, wo Ihre Ideen blühen können. Vielleicht möchten Sie aber auch klug investieren und von der steigenden Nachfrage nach hochwertigen Immobilien profitieren. Die Wahl liegt ganz bei Ihnen. Ein Meisterwerk der Modernisierung: Dieses Haus wurde mit Hingabe und Liebe zum Detail komplett saniert. Die neuen, 3-fach verglasten Fenster lassen das Tageslicht hereinströmen und schirmen die Hektik der Außenwelt ab. Ein neuer Gas-Brennwertkessel sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für energieeffiziente Heizung und Warmwasserversorgung. Die Fußbodenheizung schenkt nicht nur angenehme Wärme, sondern auch eine neue Dimension des Komforts. Von der Boden- bis zur Dachplatte wurde gedämmt, um ein Wohlfühlklima zu schaffen. Und die Schalldämmung zwischen den Wohneinheiten ermöglicht ungestörte Privatsphäre. Vereint Vergangenheit und Moderne: Ein Juwel aus dem Jahr 1870, liebevoll restauriert und in die Moderne transformiert. Hier wurden nicht nur Wände renoviert, sondern auch Geschichten bewahrt. Die Grundsubstanz erstrahlt in neuem Glanz – Mauerwerk, Bodenbalken und Dachstuhl wurden instandgesetzt, um das Fundament für eine glückliche Zukunft zu legen. Raum für Entfaltung: Die drei modernen Vollbäder mit ebenerdiger Dusche laden zum Verweilen ein und verwandeln die tägliche Routine in einen Wellnessmoment. Die großzügige Raumaufteilung der Wohnungen schafft Platz für Ideen und Kreativität. Die Dachwohnung erstrahlt bereits in ihrem vollen Glanz und bietet Ihnen ein sofortiges Zuhause. Die Erdgeschosswohnung und die Einheit im ersten Obergeschoss warten darauf, nach Ihren Wünschen gestaltet zu werden. Wählen Sie Ihre Böden, Türen und Küchen ganz nach Ihrem Geschmack – hier können Sie Ihre persönliche Handschrift hinterlassen. Ein Ort zum Verlieben: Willkommen in Hohenwestedt, dem malerischen Herzstück Mittelschleswig-Holsteins. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern auch ein lebendiges Gemeinwesen, das Ihnen die Vorzüge des Landlebens nahebringt und dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Nehmen Sie diese einzigartige Chance wahr, und tauchen Sie ein in die harmonische Verbindung von Tradition und Moderne. Erleben Sie das warme Flair dieses

geschichtsträchtigen Hauses und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung – Ihr neues Kapitel wartet auf Sie.

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Ausstattung und Details

- Fussläufig in 5 Minuten zu den Haupteinkaufsstraßen
- Drei derzeit unabhängig vermietbare Wohneinheiten
- Komplett kernsaniert und modernisiert:
* Bodenplatte und Dach neu gedämmt
* Außenwände gedämmt
* Schalldämmung und -Entkopplung zwischen den Wohneinheiten
* 3-fach verglaste Kunstofffenster
* Neuer Gas-Brennwertkessel (Heizung inkl. Warmwasserversorgung)
* Neues Rohleitungs- und Abwassersystem (Heizung/Wasser/GEG-gedämmt)
* Instandsetzung der Grundsubstanz (Mauerwerk, Bodenbalken/Dachstuhl etc.)
* Elektrik komplett erneuert
* Treppenhaus saniert mit neuer Gegensprechanlage
* Brandschutzkonzept
* Glasfaseranschluss
- Einbau von modernen Vollbädern jeweils pro Stockwerk (3 Stück)
- Dachgeschosswohnung bereits komplett inklusive hochwertiger Küche und Bodenbelägen (geöltes Eichenparkett) ausgebaut, sofort beziehbar oder vermietbar
- Erdgschosswohnung könnte gegebenfalls gewerblich genutzt werden (Arbeiten und Wohnen in einer Immobilie)
- Teilunterkellert (Nur Versorgungskeller)
- Pflegeleichtes Grundstück

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Alles zum Standort

Hohenwestedt ist eine Gemeinde im Zentrum von Schleswig-Holstein, gelegen im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 53 Quadratkilometern und eine Einwohnerzahl von rund 6.500. Hohenwestedt liegt in einer hügeligen Landschaft, die von Wiesen, Feldern und Wäldern geprägt ist. Im Norden der Gemeinde fließt die Hörnerau, ein kleiner Fluss, der sich durch das Landschaftsbild schlängelt. Die Umgebung ist insgesamt sehr ländlich und bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Die Gemeinde Hohenwestedt selbst besteht aus dem gleichnamigen Ort sowie einigen umliegenden Dörfern. Der Ortskern von Hohenwestedt ist geprägt von historischen Gebäuden, von denen ein Teil Ende des 18. Jahrhunderts erbaut wurde. Es gibt Ärzte, Apotheken, zahlreiche Supermärkte und kleinere Geschäfte, Restaurants, Fitnesscenter, Bäckereien, Cafés, ein Hotel sowie einen Wochenmarkt, der regelmäßig stattfindet. In der Gemeinde gibt es zudem moderne Schulen und Kindertagesstätten, kulturelle Einrichtungen, ein Heimatmuseum, attraktive Sportstätten, darunter ein großes, modernisiertes Freibad, Tennisplätze und einen Fußballplatz. Einen Golfplatz finden Sie im 10 Minuten entfernten Aukrug. Auch kulturell hat Hohenwestedt einiges zu bieten, beispielsweise das jährlich stattfindende Hohenwestedter Kulturfest, das mittelalterliche Spectaculum oder das Schleswig-Holstein Musik Festival, das auch hier Station macht. Die Gemeinde Hohenwestedt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Ein eigener Bahnhof mit stündlichen Verbindungen Richtung Neumünster oder Büsum sowie der nahegelegene Bahnhof in Wrist, um bequem nach Hamburg zu gelangen, machen Hohenwestedt zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Die Bundesstraße 430 führt durch den Ort und verbindet ihn mit umliegenden Städten wie Rendsburg und Neumünster. Auch die Autobahn 7, Anschlussstelle Neumünster-Mitte, ist in 18 Autominuten erreichbar, von wo es jeweils nur ca. 30 Autominuten Fahrt nach Kiel oder nach Hamburg sind.

Objektnummer: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 92.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23053158 - 24594 Hohenwestedt – Hohenwestedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com