

Latendorf / Braak Siedlung

Feldnähe trifft modernen Wohnkomfort: Energieeffizientes Einfamilienhaus mit viel Platz

Property ID: 26157012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 680 m²

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

At a glance

Property ID	26157012	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 169 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	3	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1989	Usable Space	ca. 90 m ²
Type of parking	4 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	99.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.05.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

The property



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

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1989 in solider, massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einer klassischen Klinkerfassade in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie steht auf ca. 680 m² Grundstück, vollständig eingefriedet und in bevorzugter Wohnlage direkt am Feld. Am Ende einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, genießt man hier Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Das Haus bietet rund 169 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Hinzu kommen ein vollständig unterkellertes Geschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen sowie ein Dachboden, der zusätzliche Lagerfläche bietet. Eine großzügige Auffahrt mit Platz für mindestens vier Fahrzeuge und viel Stauraum ergänzt das Angebot.

Schon beim Betreten überzeugt der großzügige Eingangsbereich mit viel Tageslicht und erschafft eine helle und einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herz des Hauses. Große Fensterflächen geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für lichtdurchflutete Räume, während ein Kaminofen für behagliche Wärme sorgt. Die separate Einbauküche ist mit einer Echtsteinarbeitsplatte sowie einem Herd, einem Backofen, einem Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Ein mögliches Gästezimmer sowie ein helles Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss. Der Boden ist mit Vinyl-Parket ausgelegt und sorgt für Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer; diese sind flexibel nutzbar als Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein kleines Zimmer, welches sich gut als Büro oder Ankleide eignet. Das Badezimmer wurde 2020 vollständig modernisiert und zeigt sich im zeitgemäßen Design mit bodentiefer Dusche, hochwertigen Sanitärobjekten, inklusive einem Doppeltemwaschtisch und einem Waschmaschinenanschluss.

Technisch wurde die Immobilie stetig aktualisiert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus 2020. Die Fenster wurden 2020 durch neue, zweifach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt. Zudem verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher sowie Solarthermie für eine nachhaltige Energieversorgung. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden.

Die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und Pool bietet Rückzugsräume sowie Raum für gesellige Stunden. Die überdachte Sonnenterrasse sowie die zweite freie Terrasse und der Blick ins Grüne laden zum Entspannen ein -ideale Voraussetzungen für Erholung.

Insgesamt handelt es sich um ein wohnlich gestaltetes und technisch modernisiertes Einfamilienhaus mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum. Die ruhige Feldrandlage und die unmittelbare Nähe zu Neumünster sowie die hervorragende Verkehrsanbindung machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und großzügiges Raumangebot legen.

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

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Details of amenities

- **Baujahr: 1989**
- **Massive Bauweise**
- **Klinkerfassade**
- **Sehr gepflegter Gesamtzustand**
- **Gasheizung aus 2020**
- **Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 2020**
- **Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer**
- **neuwertige Einbauküche mit Echtsteinarbeitsplatte, Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination**
- **Gäste-WC im EG**
- **Obergeschoss mit vier flexibel nutzbaren Zimmern**
- **Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, doppeltem Waschtisch und Waschmaschinenanschluss aus 2020**
- **Vollständig unterkellert**
- **Spitzboden dient als zusätzliche Lagerfläche**
- **Glasfaser**
- **Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher sowie Solarthermie für nachhaltige Energieversorgung**
- **zwei Sonnenterrassen mit Blick ins Grüne**
- **Pool**
- **Grundstück komplett rundum eingefriedet**
- **großzügige Auffahrt mit Platz für 4 PKW**
- **Feldrandlage**
- **Verkehrsberuhigte Straße**
- **Gute Verkehrsanbindung durch die A7**

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

All about the location

WILLKOMMEN IN BRAAK – RUHE, NATUR UND MODERNES LEBEN

Exklusiv. Ruhig. Grün verbunden. Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Latendorf Braak Siedlung – eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit baumbestandenen Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Architektursprache. Hier verbindet sich stilvolles Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige, verkehrsberuhigte Anliegerstraße aus. Umgeben von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern, architektonisch durchdachten Lösungen und einer freundlichen Nachbarschaftskultur genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, Spielplätze und Erholungsbereiche laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden – Latendorf/Braak bietet eine gute Infrastruktur und verbindet über Autobahnen, Bus- und Bahnlinien die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit umliegender Städte.

Auch das städtische Angebot überzeugt: Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein modernes, ausgewogenes Umfeld legen.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge beider Welten: ein hochwertiges, zeitgemäßes Zuhause in ruhiger, grüner Lage, kombiniert mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer dynamischen Region. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Other information

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.

Property ID: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: norderstedt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com