

Hohenwestedt

Charming, versatile two-family house in a central location

Property ID: 24053178



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221,93 m² • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 563 m²

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

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

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

At a glance

Property ID	24053178
Living Space	ca. 221,93 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	315.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



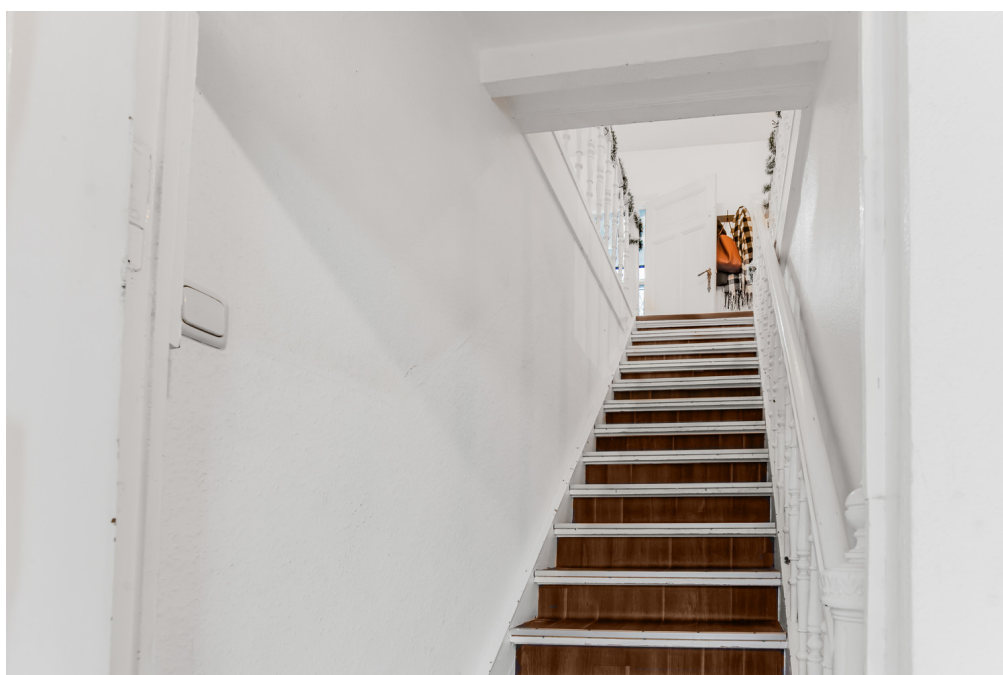
Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

A first impression

This charming property – a true gem dating back to 1900 – combines historical charm with modern functionality and offers a variety of uses. With a generous living area of approximately 221 m² on a plot of approximately 563 m², the house is centrally located yet in a quiet area of Hohenwestedt. Whether you are looking for a single-family home, a two-family home, or an investment property – this house adapts to your needs. Thanks to the existing division of the property into two separate residential units, you have two units at your disposal that you can use flexibly. The ground floor apartment will be available for rent from November 1, 2025, for €800 per month (excluding utilities). The top-floor apartment has been rented since July 1, 2025, for €700 per month (excluding utilities). In the event of termination due to owner occupancy, a statutory notice period of three months applies. Whether you want to combine living and working under one roof, generate additional rental income, or offer your children affordable accommodation during their apprenticeship or studies – the possibilities are endless. Even a partial sale is easily possible. The ground floor boasts a well-designed layout and a warm, inviting atmosphere. The hallway leads to the spacious living and dining area, which, with its large windows, cozy fireplace, and modern vinyl flooring (installed in 2023), invites you to relax and unwind. The adjacent kitchen, approximately 13 m², features a dining area and fitted units – however, the appliances belong to the tenants. From here, you can access the elevated wooden terrace (installed in 2021), which, with its view of the low-maintenance garden, is perfect for relaxing. A bathroom with a bathtub and updated fixtures, as well as a master bedroom with direct access to the laundry room, complete the ground floor. Two further rooms, separated by a partition wall, offer additional space for children, guests, or a home office. A stylish wooden staircase, refinished in 2014, leads to the second apartment on the top floor. Here, a bright gallery serves as the central focal point. The living and dining area again features a fireplace (owned by the tenants) and exposed wood elements that create a special ambiance. A modern tiled shower room, a spacious bedroom, and a versatile dressing room or office offer ample space for individual design. The kitchen is also equipped with fitted units (owned by the tenants) and houses this apartment's own heating system. Practical storage space can be found in a former shower room, now used as a laundry room and pantry. A particular highlight is the adjacent stable building, which also offers a variety of uses – whether as storage, a workshop, a studio, or for keeping small animals. A garage and two parking spaces complete the offering. This exceptional property combines history and modernity, charm and functionality – and offers you the freedom to make your dream home a reality. Discover the many possibilities this house offers and make it your new home or ideal investment. Arrange your personal viewing appointment today and take advantage of the

opportunity for a virtual tour beforehand via the QR code on page four of the property brochure.

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Details of amenities

- Zentrale Lage
- 2 getrennte Wohneinheiten (aktuell beide vermietet)
- 2 Kamine (davon gehört einer dem Mieter)
- Diverse Elektrik arbeiten erneuert
- Oberste Geschossdecke wurde gedämmt
- Fenster Esszimmer EG neu verglast
- Massive alte Stiltüren samt Zargen
- Hohe Decken
- Stallgebäude
- Eingezäunter Garten
- Garage

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

All about the location

Hohenwestedt ist eine charmante Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, die durch ihre zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur besticht. Der Ort bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Nähe. Mit einer Fläche von 53 Quadratkilometern und etwa 6.500 Einwohnern verfügt Hohenwestedt über eine malerische Umgebung aus Hügeln, Wiesen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einlädt.

Der Ortskern ist geprägt von historischen Gebäuden und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleinere Geschäfte, Restaurants und Cafés. Für den Alltag stehen Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium zur Verfügung. Auch kulturelle und sportliche Angebote sind reichlich vorhanden – vom modernisierten Freibad über Sportplätze bis hin zu Veranstaltungen wie dem Hohenwestedter Kulturfest oder dem Schleswig-Holstein Musik Festival.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Ein eigener Bahnhof bietet Verbindungen nach Neumünster und Heide, während die Autobahn A7 in rund 10 Minuten erreichbar ist. Trotz der ländlichen Lage erreichen Sie größere Städte wie Hamburg oder Kiel in etwa 30 Minuten. Hohenwestedt bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com