

Hohenwestedt

Encantadora y versátil casa de dos familias en una ubicación central.

Número de propiedad: 24053178



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 221,93 m² • HABITACIONES: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 563 m²

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

De un vistazo

Número de propiedad	24053178
Superficie habitable	ca. 221,93 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	315.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.12.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



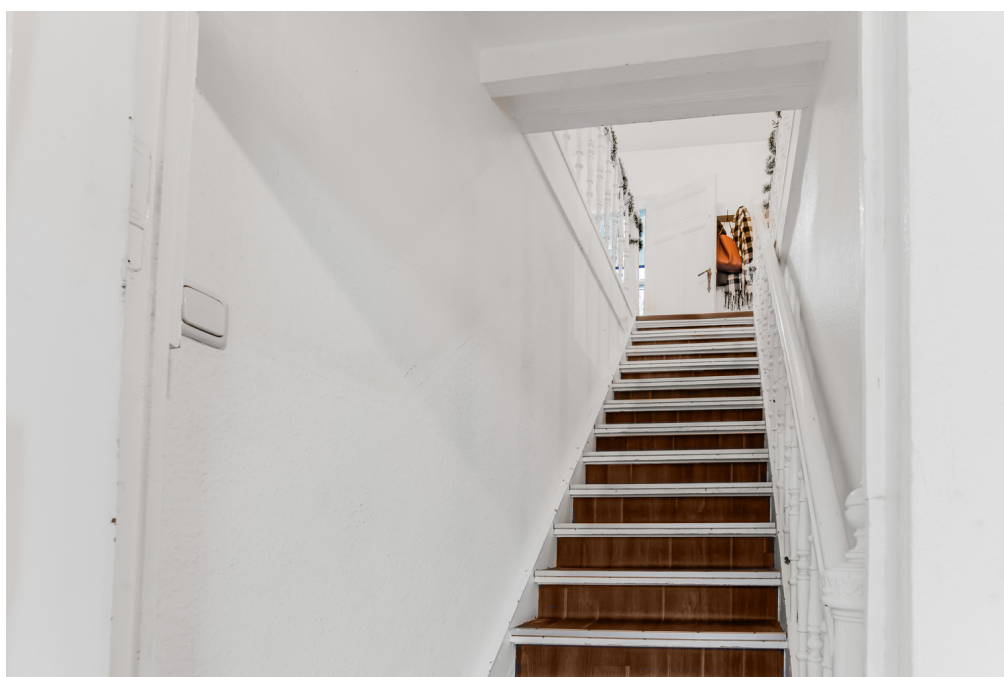
Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad



Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad

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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster



VON POLL
IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La propiedad

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

**IHNEN GEFÄLLT, 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

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Una primera impresión

Esta encantadora propiedad, una auténtica joya que data de 1900, combina el encanto histórico con la funcionalidad moderna y ofrece una gran variedad de usos. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 221 m² en una parcela de aproximadamente 563 m², la casa se encuentra en una zona céntrica y tranquila de Hohenwestedt. Tanto si busca una vivienda unifamiliar, una vivienda bifamiliar o una inversión inmobiliaria, esta casa se adapta a sus necesidades. Gracias a la división existente de la propiedad en dos unidades residenciales independientes, dispone de dos unidades que puede utilizar con flexibilidad. El apartamento de la planta baja estará disponible para alquilar a partir del 1 de noviembre de 2025 por 800 € al mes (sin incluir los gastos de comunidad). El apartamento de la planta alta está alquilado desde el 1 de julio de 2025 por 700 € al mes (sin incluir los gastos de comunidad). En caso de rescisión por ocupación del propietario, se aplica un plazo de preaviso legal de tres meses. Tanto si desea combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo, generar ingresos adicionales por alquiler u ofrecer a sus hijos un alojamiento asequible durante sus prácticas o estudios, las posibilidades son infinitas. Incluso una venta parcial es fácilmente posible. La planta baja presume de una distribución bien diseñada y un ambiente cálido y acogedor. El recibidor conduce al espacioso salón-comedor, que, con sus grandes ventanales, su acogedora chimenea y su moderno suelo de vinilo (instalado en 2023), invita a relajarse y desconectar. La cocina contigua, de aproximadamente 13 m², cuenta con comedor y muebles empotrados; sin embargo, los electrodomésticos pertenecen a los inquilinos. Desde aquí, se accede a la terraza elevada de madera (instalada en 2021), que, con vistas al jardín de fácil mantenimiento, es perfecta para relajarse. Un baño con bañera y grifería renovada, así como un dormitorio principal con acceso directo al lavadero, completan la planta baja. Dos habitaciones más, separadas por un tabique, ofrecen espacio adicional para niños, invitados o un despacho. Una elegante escalera de madera, restaurada en 2014, conduce al segundo apartamento en la planta superior. Aquí, una luminosa galería es el punto focal. El salón-comedor cuenta con una chimenea (propiedad de los inquilinos) y elementos de madera vista que crean un ambiente especial. Un moderno cuarto de baño con ducha alicatada, un amplio dormitorio y un versátil vestidor o despacho ofrecen amplio espacio para un diseño personalizado. La cocina también está equipada con muebles empotrados (propiedad de los inquilinos) y alberga el sistema de calefacción propio del apartamento. Un antiguo cuarto de baño, ahora utilizado como lavadero y despensa, ofrece un práctico espacio de almacenamiento. Un destacado es el establo adyacente, que también ofrece diversos usos: como almacén, taller, estudio o para la cría de animales pequeños. Un garaje y dos plazas de aparcamiento completan la oferta. Esta excepcional propiedad combina

historia y modernidad, encanto y funcionalidad, y le ofrece la libertad de hacer realidad la casa de sus sueños. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta casa y conviértala en su nuevo hogar o en la inversión ideal. Concierte su cita de visita personal hoy y aproveche la oportunidad de realizar un recorrido virtual de antemano a través del código QR en la página cuatro del folleto de la propiedad.

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com