

Itzehoe

# Wohnidylle mit Wintergarten, Pool, Sauna und traumhaftem Naturgrundstück

CODE DU BIEN: 26157006



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.596 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26157006</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 141 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1968</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>425.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Composants préfabriqués</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>154.70 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.07.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1968</b>

CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe

## La propriété



## Ihre Immobilienspezialisten

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

[www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## **Une première impression**

Dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint Wohnkomfort, naturnahes Leben und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Eingebettet in eine grüne, idyllische Umgebung bietet die Immobilie einen Rückzugsort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld schätzen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Außenbereichen und einem parkähnlich angelegten Grundstück mit altem Baumbestand sowie einem eigenen Waldstück. Durch kontinuierliche Modernisierungen und sorgfältige Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. So wurden die Fenster im Jahr 2008 erneuert, das Dach 2001 saniert und die Gasheizung 2014 ausgetauscht. Der ca. 18 m<sup>2</sup> große Wintergarten wurde bereits 1997 angebaut und erweitert den Wohnbereich auf attraktive Weise. Der großzügige Außenpool mit Poolhaus und Sauna entstand im Jahr 2000 und rundet das hochwertige Freizeit- und Erholungsangebot der Immobilie perfekt ab.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss bietet neben dem großzügigen Wohnbereich zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der gleichzeitig als Waschküche genutzt werden kann und über einen zusätzlichen Außenzugang verfügt – ideal für kurze Wege in den Garten.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten. Dank seiner großzügigen Verglasung entsteht hier ein heller Wohlbereich mit herrlichem Blick in den Garten. Ob als gemütlicher Essplatz, Leseecke oder Rückzugsort – dieser Raum schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnkomfort und Natur. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie sowohl in den Wintergarten als auch über zwei separate Zugänge auf die ca. 40 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder lassen den Blick über das weitläufige Grundstück schweifen.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Elternschlafzimmer eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Badezimmer mit Dusche en suite und schafft so einen privaten Rückzugsbereich.

**Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet der großzügige Dachboden, der derzeit als praktische Lagerfläche genutzt wird. Gleichzeitig bietet er eine attraktive Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Das weitläufige Grundstück mit insgesamt ca. 3.596 m<sup>2</sup> zählt zweifellos zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Die großzügige Gartenfläche bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber, Hobbygärtner oder Tierhalter. Liebevoll angelegte Grünflächen, gewachsener Baumbestand mit tollen Obstbäumen und das eigene Waldstück schaffen ein außergewöhnliches Ambiente mit einem Höchstmaß an Privatsphäre. Hier entsteht das Gefühl, in einem privaten Park zu wohnen.**

**Ein weiteres Highlight bildet der großzügige Wellness- und Freizeitbereich. Der Außenpool lädt an warmen Sommertagen zum Schwimmen und Entspannen ein. Das separate Poolhaus mit integrierter Sauna schafft beste Voraussetzungen für erholsame Wellnessmomente direkt auf dem eigenen Grundstück. Ob sommerliche Pooltage, gesellige Grillabende auf der Terrasse oder entspannte Saunagänge in der kalten Jahreszeit – diese Immobilie bietet Erholung und Lebensqualität zu jeder Jahreszeit.**

**Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die ein Zuhause mit Charakter, viel Platz und außergewöhnlichem Grundstück suchen. Nicht moderne Architektur steht hier im Vordergrund, sondern der gepflegte, gewachsene Charme, die kontinuierlich modernisierte Bausubstanz und die seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, Wintergarten, Wellnessbereich sowie einem weitläufigen Naturgrundstück.**

**Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder alle, die sich den Traum vom Wohnen im Grünen mit viel Privatsphäre, Erholung und hoher Lebensqualität erfüllen möchten.**

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## Détails des commodités

- Freistehendes, großes Einfamilienhaus
- Ruhige, zentrale und naturnahe Wohnlage in Itzehoe
- Großzügiges, parkähnlich angelegtes Grundstück
- Eigenes Waldstück mit gewachsenem Baumbestand
- Hohe Privatsphäre durch weitläufiges Naturgrundstück
- 1.440 m<sup>2</sup> großes Hausgrundstück
- 2.156 m<sup>2</sup> großes Obstwiesen und Waldgrundstück
- Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Ca. 18 m<sup>2</sup> großer Wintergarten (Anbau 1997)
- Direkter Zugang vom Wohnbereich in den Wintergarten
- Zwei separate Zugänge vom Wohnbereich auf die ca. 40 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse
- Sonnenterrasse mit viel Platz für Sitz- und Grillmöglichkeiten
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer im Erdgeschoss (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Duschwanne
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Separate Eingangstür ins Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Außenzugang
- Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer en suite mit Dusche
- Großzügiger Dachboden mit Ausbaureserve (derzeit als Lagerfläche)
- Außenpool (Baujahr 2000)
- Separates Poolhaus
- Saunabereich im Poolhaus
- Großzügiger Wellness- und Freizeitbereich im eigenen Garten
- Grüne Gartenfläche mit Obstbaumbestand
- Zusätzliches und großes Gartenhaus
- Viel Platz für Familien, Hobbygärtner und Tierhaltung
- Parkähnliche Gartenanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Fenster erneuert (2008)
- Größtenteils elektrische Außenrollläden an allen Fensterflächen
- Dach saniert (2001)
- Gasheizung erneuert (2014)
- Laufend gepflegte und instand gehaltene Immobilie

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Kreisstadt Itzehoe im Südwesten Schleswig-Holsteins. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Die verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone sorgt für ein ruhiges und familienfreundliches Wohnklima und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Lage.

Itzehoe zählt mit rund 32.000 Einwohnern zu den wichtigsten Wirtschafts-, Bildungs- und Verwaltungsstandorten der Region Steinburg. Die Stadt verbindet die Vorzüge einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie vielfältige Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die attraktive Innenstadt mit einer abwechslungsreichen Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants. Auch das Holstein Center bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. REWE, famila und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindergärten sowie sämtliche Schulformen sind ebenso schnell erreichbar wie zahlreiche Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und Spielplätze. Die nahe gelegene Stör, weitläufige Grünanlagen sowie die umliegenden Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet eine komfortable Verbindung in die Innenstadt sowie zum Bahnhof Itzehoe. Von dort bestehen regelmäßige Regionalbahn- und Intercity-Verbindungen in Richtung Hamburg sowie an die schleswig-holsteinische Westküste. Über die Bundesautobahn A23 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 45 bis 50 Fahrminuten. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit der Nähe zur Metropolregion Hamburg verbinden möchten.

Die gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse. Hier genießen Sie hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Wohngebiet – mit allen Vorzügen einer

**modernen Kreisstadt und gleichzeitig einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg.**

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26157006 - 25524 Itzehoe**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Nico Pfützenreuter**

---

**Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt**

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

**E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**