

Hohenwestedt

# Charmante maison bifamiliale polyvalente dans un emplacement central

CODE DU BIEN: 24053178



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 563 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

- 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: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053178
Surface habitable	ca. 221,93 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	315.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

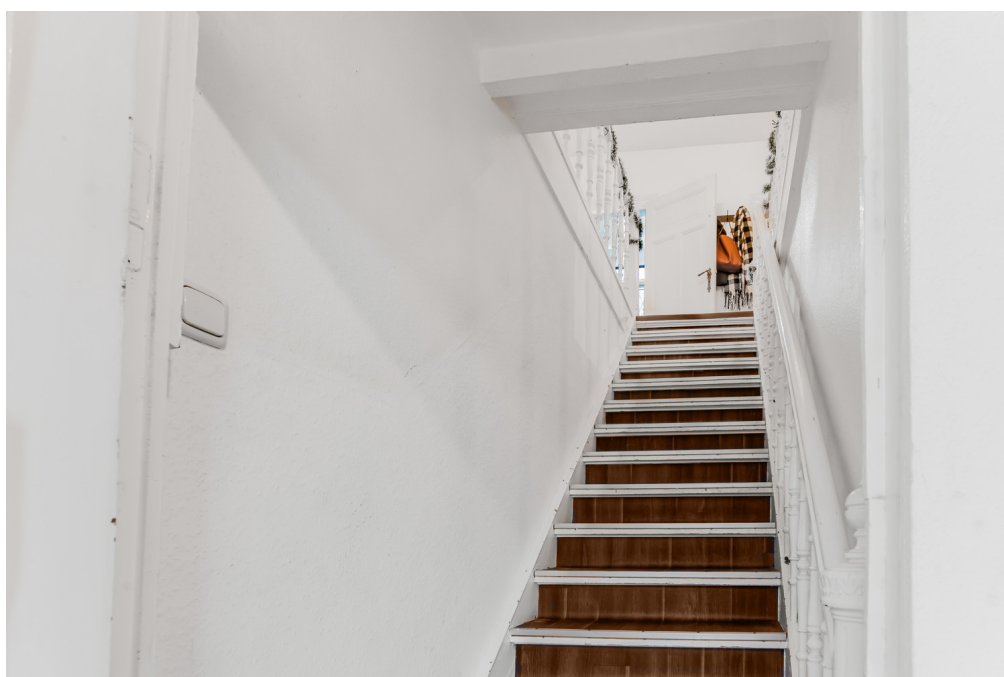
## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété

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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

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

CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## La propriété

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://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](http://www.vp-finance.de)



**CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt**

## Une première impression

Cette charmante propriété, véritable joyau datant de 1900, allie le charme de l'histoire au confort moderne et offre de multiples possibilités d'aménagement. Avec une surface habitable généreuse d'environ 221 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 563 m<sup>2</sup>, la maison bénéficie d'une situation centrale dans un quartier calme de Hohenwestedt. Que vous recherchiez une maison individuelle, une maison bi-familiale ou un investissement locatif, cette maison s'adapte à vos besoins. Grâce à sa division actuelle en deux logements distincts, vous disposez de deux espaces à votre disposition, que vous pouvez utiliser selon vos envies. L'appartement du rez-de-chaussée sera disponible à la location à partir du 1er novembre 2025, au prix de 800 € par mois (hors charges). L'appartement du dernier étage est loué depuis le 1er juillet 2025, au prix de 700 € par mois (hors charges). En cas de résiliation pour occupation par le propriétaire, un préavis légal de trois mois est applicable. Que vous souhaitiez allier vie professionnelle et vie personnelle, générer des revenus locatifs supplémentaires ou offrir un logement abordable à vos enfants pendant leur apprentissage ou leurs études, les possibilités sont infinies. Une vente partielle est également envisageable. Le rez-de-chaussée bénéficie d'une disposition bien pensée et d'une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le hall d'entrée dessert un vaste séjour/salle à manger qui, grâce à ses grandes fenêtres, sa cheminée et son sol en vinyle moderne (installé en 2023), invite à la détente. La cuisine attenante, d'environ 13 m<sup>2</sup>, comprend un coin repas et des meubles de cuisine intégrés ; l'électroménager est cependant à la charge du locataire. De là, on accède à la terrasse en bois surélevée (installée en 2021) qui, avec sa vue sur le jardin facile d'entretien, est idéale pour se relaxer. Une salle de bains avec baignoire et équipements modernes, ainsi qu'une chambre parentale avec accès direct à la buanderie, complètent le rez-de-chaussée. Deux autres pièces, séparées par une cloison, offrent un espace supplémentaire pour les enfants, les invités ou un bureau. Un élégant escalier en bois, rénové en 2014, mène au second appartement situé au dernier étage. Une galerie lumineuse y constitue le point central. Le séjour/salle à manger est agrémenté d'une cheminée (appartenant aux locataires) et d'éléments en bois apparents qui créent une ambiance particulière. Une salle de douche moderne carrelée, une chambre spacieuse et un dressing ou bureau polyvalent offrent un espace généreux pour une décoration personnalisée. La cuisine est également équipée d'éléments intégrés (appartenant aux locataires) et abrite le système de chauffage individuel de cet appartement. Un espace de rangement pratique est aménagé dans une ancienne salle de douche, désormais utilisée comme buanderie et cellier. L'ancienne écurie attenante constitue un atout majeur et offre de multiples possibilités : espace de stockage, atelier, studio ou abri pour petits animaux. Un garage et deux places de parking complètent ce bien d'exception. Cette propriété remarquable

allie histoire et modernité, charme et fonctionnalité, et vous offre la liberté de concrétiser la maison de vos rêves. Découvrez les nombreuses possibilités qu'offre cette maison et faites-en votre nouveau chez-vous ou un investissement idéal. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite personnalisée et profitez de la possibilité d'une visite virtuelle au préalable grâce au code QR figurant en page quatre de la brochure du bien.

CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

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

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

---

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