

Gettorf

# Mehr fürs Geld! Zwei Häuser zum Preis von Einem

**CODE DU BIEN: 26053130**



**PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.131 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

- **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: 26053130 - 24214 Gettorf**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26053130                                |
| Surface habitable      | ca. 231 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 9                                       |
| Chambres à coucher     | 4                                       |
| Salles de bains        | 3                                       |
| Année de construction  | 1961                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 798.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                               |
| État de la propriété         | Bon état                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.07.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 77.60 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1961                                        |



CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## Une première impression

Sie suchen eine Immobilie mit viel Platz, einem Grundriss, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zulässt und das ganze auf einem großen Grundstück? Dann lohnt sich ein Blick auf dieses Haus.

Genauer gesagt handelt es sich nämlich um 2 verbundene Häuser.

Nachdem 2006 eine Hinterlandbebauung für das 1961 errichtete Bestandsgebäude abgelehnt wurde, jedoch ein Anbau in beträchtlicher Größe genehmigungsfähig war, entschied man sich hier dazu, den Anbau wie ein eigenes Haus aussehen zu lassen, dennoch im Erdgeschoss mit dem Altbau durch einen Verbindungstrakt verbunden und mit gemeinsamen Versorgungsleitungen.

Im gleichen Zuge wurde die Chance genutzt den Altbestand umfassend energetisch und optisch zu sanieren, so dass sich seit 2006 eine energetisch hochwertige, moderne und mit insgesamt 230m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügig geschnittene Einheit auf den 1131m<sup>2</sup> Eigenland präsentiert.

Herzstück und Haupthaus dieses ungewöhnlichem Ensembles ist der auf der straßenabgewandten Seite liegende Neubau. Durch die Haupteingangstür betreten Sie die geräumige Diele. Diese dient als Dreh- und Angelpunkt und führt im Erdgeschoss zu einem kleinen Büro, dem Gäste-WC und dem Verbindungstrakt zum Altbau und in den hellen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche. Das Wohnzimmer verfügt über vier bodentiefe Fenster, die den Raum mit Licht erfüllen und einen Ausgang auf die hinter dem Haus liegende Terrasse bieten. Ein wasserführender Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden, auch in der kalten Jahreszeit. Auch die offene Küche verfügt neben einem weiteren Fenster über ein bodentiefes Element, das als Tür dient.

Eine halbgewendelte, offene Holztreppe führt aus der Diele ins Dachgeschoss des Neubaus. Dieses Geschoss bietet 3 Schlafzimmer und ein Duschbad. Kleine Details wie ein Wäscheschacht, der direkt zur Waschmaschine führt und eine zentrale Staubsaugeranlage erleichtern das Leben. Hier gibt es auch einen Zugang zum Spitzboden, der aufgrund der angenehmen Höhe gut als Stauraum dient.

Eine Besonderheit entdeckt man, wenn man aus der Diele im Erdgeschoss in Richtung des Altbaus geht. Durch einen kleinen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner gelangt man zunächst in den eingeschossigen Zwischentrakt, der den Alt- und Neubau verbindet und die unter anderem die mit Solarthermie unterstützte Heiztechnik beherbergt. Weiter geht es in das erste Erdgeschosszimmer des Altbaus, das als multifunktionaler Raum nicht nur Platz

für die Wasserenthärtung und Technik der 2024 nachgerüsteten 11kWp Photovoltaikanlage mit einem 5 kW Speicher, sondern ebenso für allgemeinen Stauraum und eine Werkbank bietet. Schlussendlich erreicht man auf diesem Weg einen Dreiklang von Wellness, Fitness und Geselligkeit in Form einer Sauna mit anschließender Dusche und einem WC, eines Entertainmentraums mit Fernseher, Darts und Bar, sowie eines Sportraumes. Natürlich ließen sich diese Räumlichkeiten auch zu weiteren Schlafzimmern oder Aufenthaltsräumen nach Ihrem Geschmack gestalten.

Im Dachgeschoss des Altbaus befindet sich heute eine ca. 42m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Einliegerwohnung, die sich mit einem eigenen Eingang und mit einem Schlafzimmer, einem Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, einem Duschbad und einer kleinen Abstellkammer vielseitig nutzen lässt. Ob als Ferienwohnung, Gästetrakt, Bereich für den flügge werdenden Teenager oder als Wohneinheit für ein Mehrgenerationenwohnen -- Ihren Ideen sind wenig Grenzen gesetzt.

Auch die 1131m<sup>2</sup> des Grundstücks sind gut genutzt.

Von der Straße Haus rechts am Haus zieht sich eine teils gepflasterte Auffahrt vorbei und mündet in einem Doppelcarport. Zwei weitere Stellplätze befinden sich gleich vor den Häusern.

Sowohl Altbau, als auch Neubau verfügen jeweils über eine Terrasse.

Zwischen den Häusern ist nochmal ein Zaun mit einer Pforte gezogen, so dass der hintere Garten komplett eingezäunt ist. Dieser Garten am Neubau verfügt über gepflasterte Wege und eine gut eingewachsene, ansprechende Bepflanzung.

Ein Gewächshaus gibt Ihnen die Möglichkeit wetterunabhängig Ihr eigenes Gemüse anzubauen.

In der Gartenbar mit Überdachung können Sie tolle Grillfeste ausrichten, gesellige Abende mit Freunden verbringen oder einfach einen sonnengeschützten Außensitzplatz einrichten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie möchten schon bald nicht nur ein, sondern zwei Häuser Ihr neues Zuhause nennen, kommen Sie gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung auf uns zu.

**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## Détails des commodités

- Zwei verbundene Gebäude (Vorderhaus und Neubau)
- 2006 neu gebautes Hinterhaus als Anbau
- Drei Schlafzimmer und Büro im Neubau
- Wärmedämmverbundsystem
- Solarthermie
- Photovoltaik mit 11,2 kWh peak
- Speicher mit 5 kWh
- Wasserenthärtungsanlage
- Kaminofen
- Große, offene Küche
- Parkettboden
- Wäscheabwurf vom Bad in den Hauswirtschaftsraum
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Terrasse
- Großer Garten
- Gartenhaus und Grillbereich
- Überdachte Terrassenbereiche
- Großer Doppelcarport
- Zwei Freiplätze zusätzlich
- Große Einlieger- bzw. Ferienwohnung mit eigenem Hauseingang
- Fitnessraum
- Luxuriöse Klafs Sauna
- Zusätzliches Bad
- Partyraum



**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## Tout sur l'emplacement

Gettorf, idyllisch zwischen Kiel und Eckernförde gelegen, gehört zu den beliebtesten Wohnorten in Schleswig-Holstein. Mit seiner zentralen Lage auf der Halbinsel Dänischer Wohld vereint die Gemeinde die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Infrastruktur in Gettorf lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Das charmante Ortszentrum mit seinen kleinen Geschäften und Cafés lädt zum Verweilen ein und unterstreicht den dörflichen Charakter der Gemeinde. Jeden Donnerstag findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt, bei dem frische regionale Produkte angeboten werden.

Gettorf bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Naturgebiete, darunter der Dänische Wohld und die Ostsee, laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersport ein. Der Tierpark Gettorf ist ein besonderes Highlight, das bei Familien und Naturfreunden gleichermaßen beliebt ist.

Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie Kiel in etwa 20 Minuten und Eckernförde in rund 15 Minuten. Auch die Autobahn A7 und die Ostseeautobahn A215 sind schnell erreichbar, was Gettorf zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Zudem sorgt der örtliche Bahnhof für eine komfortable Verbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr.

In Gettorf finden Sie die perfekte Mischung aus ländlichem Charme, moderner Infrastruktur und einer hervorragenden Lage – ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## 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 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.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS NUR ANFRAGEN MIT ANGABE DER VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN VON UNS BEARBEITET WERDEN KÖNNEN.**

**CODE DU BIEN: 26053130 - 24214 Gettorf**

## 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)**