

Latendorf / Braak Siedlung

Feldnähe trifft modernen Wohnkomfort: Energieeffizientes Einfamilienhaus mit viel Platz

Αριθμός ακινήτου: 26157012



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 385.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 169 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 680 m²

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26157012	Τιμή αγοράς	385.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 169 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5.5	Έτος ανακαίνισης	2020
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 90 m ²
Έτος κατασκευής	1989	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	99.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.05.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Το ακίνητο



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.: 040 - 51 32 48 08 0

Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | www.von-poll.com/norderstedt

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1989 in solider, massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einer klassischen Klinkerfassade in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie steht auf ca. 680 m² Grundstück, vollständig eingefriedet und in bevorzugter Wohnlage direkt am Feld. Am Ende einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, genießt man hier Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Das Haus bietet rund 169 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Hinzu kommen ein vollständig unterkellertes Geschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen sowie ein Dachboden, der zusätzliche Lagerfläche bietet. Eine großzügige Auffahrt mit Platz für mindestens vier Fahrzeuge und viel Stauraum ergänzt das Angebot.

Schon beim Betreten überzeugt der großzügige Eingangsbereich mit viel Tageslicht und erschafft eine helle und einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herz des Hauses. Große Fensterflächen geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für lichtdurchflutete Räume, während ein Kaminofen für behagliche Wärme sorgt. Die separate Einbauküche ist mit einer Echtsteinarbeitsplatte sowie einem Herd, einem Backofen, einem Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Ein mögliches Gästezimmer sowie ein helles Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss. Der Boden ist mit Vinyl-Parket ausgelegt und sorgt für Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer; diese sind flexibel nutzbar als Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein kleines Zimmer, welches sich gut als Büro oder Ankleide eignet. Das Badezimmer wurde 2020 vollständig modernisiert und zeigt sich im zeitgemäßen Design mit bodentiefer Dusche, hochwertigen

Sanitärobjekten, inklusive einem Doppeltemwaschtisch und einem Waschmaschinenanschluss.

Technisch wurde die Immobilie stetig aktualisiert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus 2020. Die Fenster wurden 2020 durch neue, zweifach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt. Zudem verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher sowie Solarthermie für eine nachhaltige Energieversorgung. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden.

Die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und Pool bietet Rückzugsräume sowie Raum für gesellige Stunden. Die überdachte Sonnenterrasse sowie die zweite freie Terrasse und der Blick ins Grüne laden zum Entspannen ein -ideale Voraussetzungen für Erholung.

Insgesamt handelt es sich um ein wohnlich gestaltetes und technisch modernisiertes Einfamilienhaus mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum. Die ruhige Feldrandlage und die unmittelbare Nähe zu Neumünster sowie die hervorragende Verkehrsanbindung machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und großzügiges Raumangebot legen.

Bei dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Baujahr: 1989
- Massive Bauweise
- Klinkerfassade
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung aus 2020
- Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 2020
- Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- neuwertige Einbauküche mit Echtsteinarbeitsplatte, Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination
- Gäste-WC im EG
- Obergeschoss mit vier flexibel nutzbaren Zimmern
- Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, doppeltem Waschtisch und Waschmaschinenanschluss aus 2020
- Vollständig unterkellert
- Spitzboden dient als zusätzliche Lagerfläche
- Glasfaser
- Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher sowie Solarthermie für nachhaltige Energieversorgung
- zwei Sonnenterrassen mit Blick ins Grüne
- Pool
- Grundstück komplett rundum eingefriedet
- großzügige Auffahrt mit Platz für 4 PKW
- Feldrandlage
- Verkehrsberuhigte Straße
- Gute Verkehrsanbindung durch die A7

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Όλα για την τοποθεσία

WILLKOMMEN IN BRAAK – RUHE, NATUR UND MODERNES LEBEN

Exklusiv. Ruhig. Grün verbunden. Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Latendorf Braak Siedlung – eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit baumbestandenen Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Architektursprache. Hier verbindet sich stilvolles Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige, verkehrsberuhigte Anliegerstraße aus. Umgeben von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern, architektonisch durchdachten Lösungen und einer freundlichen Nachbarschaftskultur genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, Spielplätze und Erholungsbereiche laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden – Latendorf/Braak bietet eine gute Infrastruktur und verbindet über Autobahnen, Bus- und Bahnlinien die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit umliegender Städte.

Auch das städtische Angebot überzeugt: Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein modernes, ausgewogenes

Umfeld legen.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge beider Welten: ein hochwertiges, zeitgemäßes Zuhause in ruhiger, grüner Lage, kombiniert mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer dynamischen Region. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

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

E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com