

Holzdorf

# Charmantes Haus von 1913 mit Potenzial, Altbau mit Charakter in verkehrsgünstiger Lage

*VP azonosító: 25053175*



**VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 992 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25053175	Vételár	325.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 132 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1913	Modernizálás / felújítás	2020
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Folyékony gáz	Teljes energiaigény	362.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	06.07.2035	Energiatahatékonyasági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1913

VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



### 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**



www.von-poll.com

VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL FINANCE**

### 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)

**VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf**

## Az elso benyomás

Dieses im Jahr 1913 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 992 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die gestalterische Freiheiten schätzen und Raum für ihre individuellen Vorstellungen suchen.

Der gepflegte Garten bietet vielfältig Möglichkeiten rund um das Thema Freizeit und Eigenanbau. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, von denen drei als Schlafzimmer/ Kinderzimmer genutzt werden können. Die weiteren Räume eignen sich hervorragend als Wohn- und Essbereich, Arbeitszimmer oder Hobbyraum und bieten damit viel Flexibilität für ganz verschiedene Lebensentwürfe.

Im Erdgeschoss befindet sich ein wohnlich gestalteter Bereich, in dem der gemütliche Kaminofen an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Fenster, welche im Zeitraum 2019 bis 2020 zum Großteil erneuert wurden, lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein einladendes Raumgefühl. Kochbegeisterte werden die helle Einbauküche besonders zu schätzen wissen. Von dort aus gelangt man direkt in den Garten – ideal, um frische Kräuter oder Gemüse zu ernten, denn der große Garten bietet beste Voraussetzungen für eigene Anbauprojekte und naturnahe Freizeitgestaltung. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung: Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 stilvoll modernisiert und präsentiert sich mit Badewanne sowie separater Dusche. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet und ebenfalls funktional gestaltet. Die hohe Galerie im Obergeschoss vermittelt nicht nur ein großzügiges Raumgefühl, sondern eignet sich auch hervorragend als ergänzender Arbeits- oder Lesebereich. Ein separater Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum

bieten ausreichend Stauraum und unterstützen ein aufgeräumtes Wohnambiente. Die Zentralheizung, 2014 neu eingebaut, sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen und bildet ein solides Fundament für weitere individuelle Anpassungen.

Die verkehrsgünstige Lage spricht sowohl Pendler als auch Familien an – Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von einem harmonischen Miteinander unterschiedlicher Generationen, was das Leben in diesem Wohnumfeld besonders angenehm gestaltet.

Dieses Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für all jene, die eine unkomplizierte Raumaufteilung, nutzbaren Außenbereich und Ausbaupotenzial suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Möglichkeiten überzeugen und entdecken Sie Ihr künftiges Zuhause mit Platz für neue Ideen und eigene Gestaltungswünsche.

**VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf**

## Részletes felszereltség

- Haus mit großem Garten
- Massive Bauweise
- Teilweise Kunststofffenster erneuert (Zeitraum 2019 bis 2020)
- Erd- und Obergeschoss
- Ein Duschbad (modernisiert)
- Ein Dusch- und Wannenbad (modernisiert 2019)
- Kaminofen
- Heizungsanlage aus Baujahr 2014
- Dielenböden
- Helle Einbauküche
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Glasfaseranschluss
- Gepflegter Zustand
- Stellplätze vorhanden

**VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf**

## Minden a helyszínről

Holzdorf ist eine ruhige und naturnahe Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Der Ort zeichnet sich durch seine ländliche Prägung, eine gewachsene Dorfgemeinschaft sowie eine hohe Lebensqualität aus und eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf Ruhe, Naturverbundenheit und ein familienfreundliches Umfeld legen.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Eckernförde und Rendsburg. Beide Städte sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Auch die Landeshauptstadt Kiel ist gut angebunden und in etwa 30 Minuten erreichbar.

Holzdorf ist umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Nähe zur Ostseeküste macht den Standort zusätzlich attraktiv und ermöglicht Ausflüge an die Strände der Eckernförder Bucht.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A7 sind umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar.

Insgesamt verbindet Holzdorf ländliche Idylle mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Zentren und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für Paare, Familien und Ruhesuchende dar.

**VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 362.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

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 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.

**VP azonosító: 25053175 - 24364 Holzdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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