

Hohenwestedt

Bájos, sokoldalú kétlakásos ház központi helyen

VP azonosító: 24053178

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221,93 m² • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 563 m²

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

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

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Áttekintés

VP azonosító	24053178
Hasznos lakótér	ca. 221,93 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	315.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.12.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



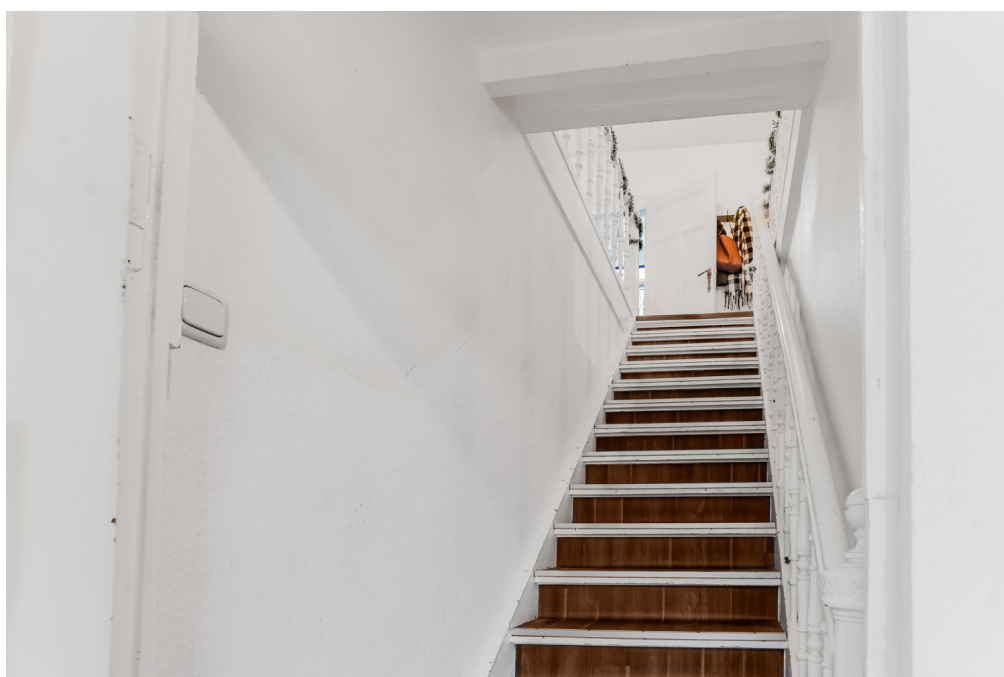
VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan



VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az ingatlan

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Az első benyomás

Ez a bájos ingatlan – egy igazi gyöngyszem, amely az 1900-as évekből származik – ötvözi a történelmi báj a modern funkcionalitással, és sokféle felhasználási lehetőséget kínál. A ház körülbelül 221 m²-es, tágas lakóterülettel és körülbelül 563 m²-es telken található, Hohenwestedt központi, mégis csendes részén. Akár családi házat, akár kétlakásos házat, akár befektetési ingatlant keres – ez a ház alkalmazkodik az Ön igényeihez. Az ingatlan két különálló lakóegységre való felosztásának köszönhetően két egység áll rendelkezésre, amelyeket rugalmasan használhat. A földszinti lakás 2025. november 1-jétől bérelhető, havi 800 euróért (rezsi nélkül). A legfelső emeleti lakás 2025. július 1-je óta van bérbe adva, havi 700 euróért (rezsi nélkül). Saját tulajdonú lakás miatti felmondás esetén három hónapos törvényes felmondási idő érvényes. Akár az életet és a munkát egy fedél alatt szeretné kombinálni, akár további bérleti bevételre szeretne szert tenni, vagy megfizethető szállást kínál a gyermekeinek a tanulóidő vagy a tanulmányaik alatt – a lehetőségek végtelenek. Akár részleges eladás is könnyen lehetséges. A földszint jól megtervezett elrendezéssel és meleg, hívogató hangulattal büszkélkedhet. A folyosóról a tágas nappali és étkezőbe jutunk, amely nagy ablakaival, hangulatos kandallójával és modern vinil padlójával (2023-ban lerakva) pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A szomszédos, körülbelül 13 m²-es konyha étkezővel és beépített szekrényekkel rendelkezik – a gépek azonban a bérlet tulajdonában vannak. Innen juthatunk ki a kiemelt fa teraszra (2021-ben telepítve), amely az alacsony karbantartást igénylő kertre néző kilátással tökéletes a pihenésre. A földszintet egy kádas fürdőszoba és felújított berendezések, valamint egy hálószoba teszi teljessé, ahonnan közvetlenül a mosókonyhába lehet bejutni. További két, válaszfallal elválasztott szoba további helyet kínál a gyerekeknek, vendégeknek vagy egy dolgozószobának. Egy stílusos, 2014-ben felújított falépcső vezet a legfelső emeleten található második lakásba. Itt egy világos galéria szolgál központi elemként. A nappali és étkezőben ismét egy kandalló (a bérlet tulajdonosa) és látszó fa elemek találhatók, amelyek különleges hangulatot teremtenek. Egy modern, csempézett zuhanyzó, egy tágas hálószoba és egy sokoldalú gardrób vagy iroda bőséges teret kínál az egyedi tervezéshez. A konyha beépített szekrényekkel (a bérlet tulajdonában) is fel van szerelve, és a lakás saját futási rendszerét tartalmazza. Praktikus tárolóhelyiség található egykori zuhanyzóban, amelyet ma mosókonyhaként és kamraként használnak. Különös vonzerő a szomszédos istállóépület, amely szintén sokféle felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó raktárról, muhelyről, stúdióról vagy kisállatok tartására. Egy garázs és két parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. Ez a kivételes ingatlan ötvözi a történelmet és a modernitást, a báj és a funkcionalitást – és szabadságot kínál álmai otthonának megvalósításához. Fedezze fel a ház számos lehetőségét, és tegye új otthonává vagy ideális befektetéssé. Egyeztessen

személyes megtekintési időpontot még ma, és használja ki a virtuális túra lehetőségét az ingatlankatalógus negyedik oldalán található QR-kód segítségével.

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com