

Holzdorf

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

Codice oggetto: 25053175



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 992 m²

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053175	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1913	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Carport		

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	362.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	06.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1913

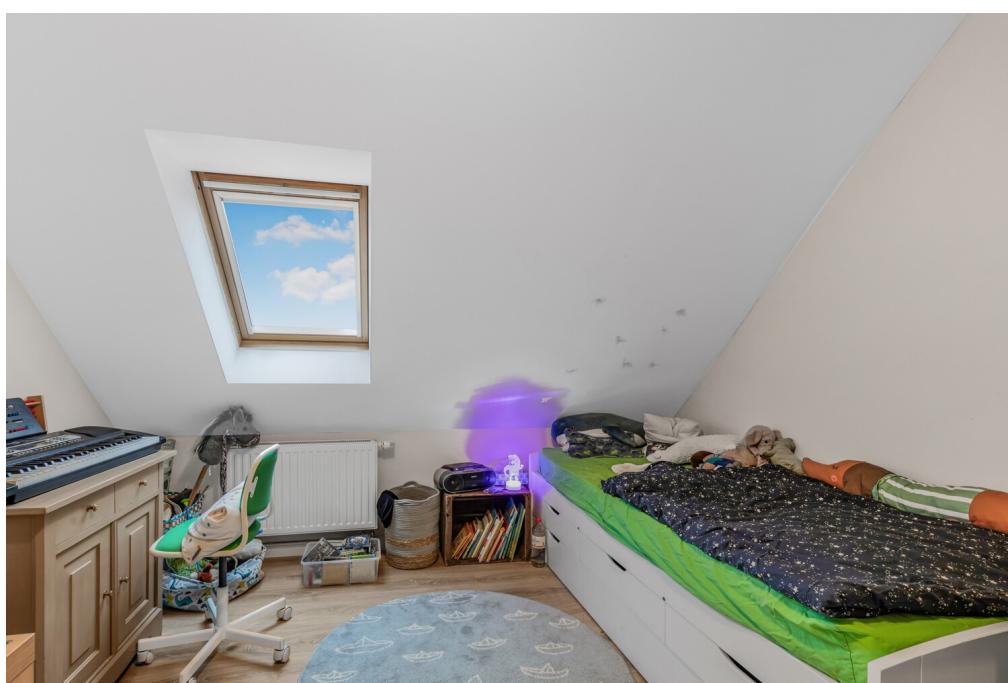
Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



Ihre Immobilienexperten

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

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà

VP VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IBB Institut
IM TEST: 3.000 Makler
GÜLTIG BIS: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erreichten ebenfalls Gut
im Test. 41 Hersteller
wurden nicht bewertet.
Angabe 9/2024
★★★★★

DEUTSCHLAND
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST.DE

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST.DE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basic Arbeitsergebnis
02/2025
laz.net/begehrteste-produkt-service

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

La proprietà



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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

Una prima impressione

Dieses im Jahr 1913 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 992 m². 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

Tutto sulla posizione

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 Waldfächten 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.

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 362.00 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25053175 - 24364 Holzdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com