

Latendorf / Braak Siedlung

# Feldnähe trifft modernen Wohnkomfort: Energieeffizientes Einfamilienhaus mit viel Platz

Codice oggetto: 26157012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 680 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

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

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26157012</b>
Superficie netta	<b>ca. 169 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5.5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1989</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>385.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>99.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1989</b>

Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



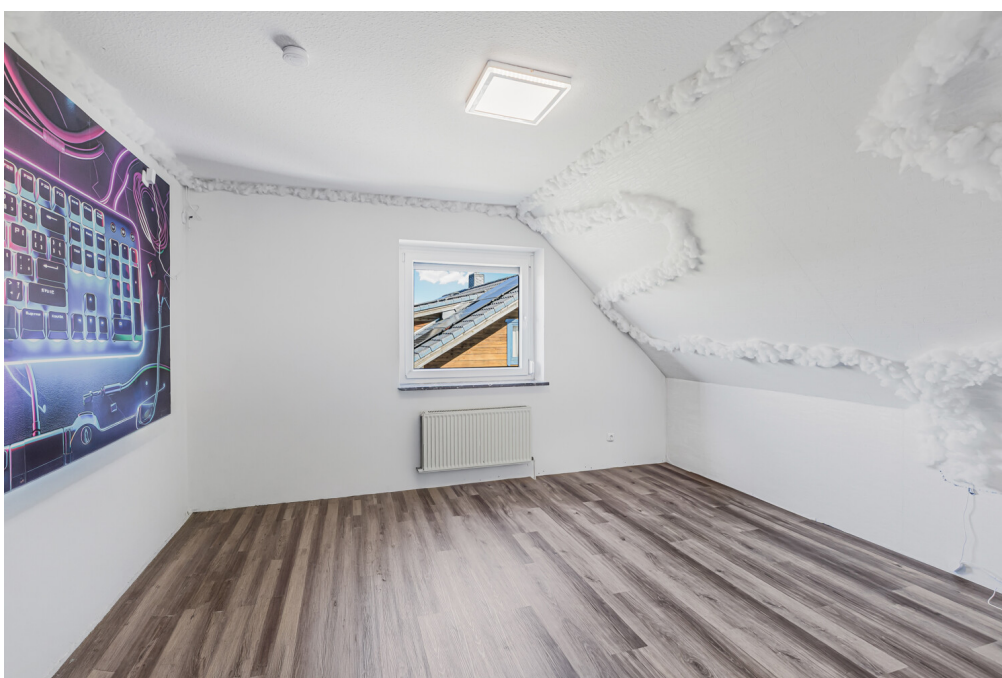
Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung

## La proprietà



**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## La proprietà



### 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**

Selbständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Doppeltewaschtisch 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.**

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.**

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26157012 - 24598 Latendorf / Braak Siedlung**

## **Partner di contatto**

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

**Nico Pfützenreuter**

---

**Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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