Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Ein tolles Haus mit viel Potential in bester Lage

CODICE OGGETTO: 24053053

PREZZO D'ACQUISTO: 224.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 126 m² • **VANI:** 4.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.306 m²

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

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

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053053
Superficie netta	ca. 126 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	224.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.07.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	163.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

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 of the World | www.von-poll.com/neumuenster

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Una prima impressione

Einladendes Zuhause mit zeitgemäßem Charme: Willkommen in diesem liebevoll gepflegten 4,5 Zimmer Haus, das Ihre Vorstellung von Wohnkomfort neu definieren wird. Ideal auch für die junge Familie Schon beim Betreten werden Sie von der offenen Gestaltung der Wohnräume begrüßt, die eine einladende Atmosphäre schaffen und für ein großzügiges Raumgefühl sorgen. Der offene Wohn-Essbereich, ausgestattet mit einer modernen Fußbodenheizung, lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während große Fenster einen malerischen Blick in den grünen Garten bieten. Diese Oase der Ruhe liegt trotz ihrer zentrumsnahen Lage in einer stillen und friedlichen Umgebung. Das Baujahr 1967 erzählt von Geschichte und Beständigkeit, doch die Kernsanierung von 2001 bis 2002 hat das Haus in die Moderne katapultiert. Neue Wasser-, Heizungs- und Elektrikleitungen sowie eine durchdachte Raumaufteilung verleihen dem Haus eine zeitgemäße Funktionalität. Im Erdgeschoss befindet sich neben einem modernen Duschbad mit Fussbodenheizung ein flexibel nutzbarer Raum, der sich ideal als zusätzlicher Schlafzimmer eignet. Im Obergeschoss wurden durch geschickte Umbauten und Erweiterungen zwei weitere großzügige und lichtdurchflutete (Schlaf-) Zimmer geschaffen, die zum Entspannen und Träumen einladen. Ein Durchgangszimmer, welches als Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann, führt Sie zum modernisierten Wannenbadezimmer, das Ihnen erholsame Momente verspricht. Der Teilkeller des Hauses bietet nicht nur Platz für Hauswirtschafts- oder Vorratsraum, sondern beherbergt auch den Heizungskeller. Mit Zugängen sowohl von innen als auch von außen bietet der Keller zusätzlichen Stauraum und Flexibilität. Das Herzstück dieses Anwesens ist zweifellos der großzügige Garten. Eine grüne Oase der Erholung und Entspannung, die Raum für individuelle Gestaltungsträume bietet. Eine schöne Rasenfläche lädt zum Spielen und Verweilen ein, während eine Terrasse im hinteren Teil des Gartens perfekte Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte bietet. Der vordere Teil des Grundstücks ist liebevoll bewachsen und verleiht dem Anwesen eine natürliche Schönheit. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als ein Ort, an dem Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen. Eine einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage zu finden.

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Dettagli dei servizi

- Anbau mit Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich
- Sanierung und Modernisierung der Badezimmer in 2002
- Eckbadewanne im Badezimmer Obergeschoss
- Geräteschuppen
- Zwei Terrassen
- Glasfaser bis 500 m/bits liegt in der Strasse, nicht aufgeschaltet

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Tutto sulla posizione

Herzlich willkommen in Hanerau-Hademarschen, einer ruhigen, ca. 3000 Einwohner zählenden Gemeinde in Schleswig-Holstein, die zentral zwischen den Kreisstädten Heide (25 Min.), Itzehoe (25 Min.) und Rendsburg (35 Min.) liegt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, so ist der Ort an die A23 nach Hamburg und an die die A7 nach Flensburg, Kiel und Hamburg angebunden. Wichtig ist bei der Lage der Immobilie generell festzuhalten, das man sich ganz in der Nähe der Nordsee als auch der Ostsee befindet, bis zum Nord-Ostsee-Kanal sind es nur wenige Kilometer. In Richtung Nordsee, so zum Beispiel nach Büsum sind es gerade mal 35 Autominuten, bis St. Peter Ording benötigt man 50 Minuten mit dem Auto. Auch nach Kiel oder Eckerförde an der Ostsee sind es gerade einmal 60 Minuten mit dem Fahrzeug. Eine regelmäßige Zugverbindung ist ab dem Bahnhof „Hademarschen“ mit der Strecke Büsum-Heide-Neumünster möglich. Die Züge verkehren täglich jeweils zehn- bis elfmal in beiden Richtungen. Zusätzlich fahren diverse Busse im Linienverkehr. Private Flüge sind am Flugplatz Rendsburg-Schachtholm (24 km) und am Hungrigen Wolf bei Hohenlockstedt (24 km) möglich. Der nächstgelegene größere Flughafen mit nationalen und internationalen Linienflügen ist der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel (87 km). Bäderschiffe nach Helgoland verkehren von Büsum (44 km). Zahlreiche Knicks und ausgedehnte Wälder sind kennzeichnend für die Lage in der typischen Geestlandschaft, die 2000 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde. Die ruhige Umgebung mit gesundem Wohlfühl-Klima bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: ein beheiztes Freibad, gut ausgebaute Reit- und Radwanderwegenetz, ein Hochseilgarten und weitere Einrichtungen erhöhen die Lebensqualität der Gemeinde. Die Region bietet hier – ganz unverfälscht – einen hohen Erholungswert. Diesen erkannte bereits der Dichter Theodor Storm und errichtete seinen Altersruhesitz in der ruhigen Gemeinde. Seine als Museum ausgebaute Villa und seine wohl bekannteste Novelle „Der Schimmelreiter“ erinnern heute noch daran. In Hanerau-Hademarschen befinden sich eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, Fachschulen für Landwirtschaftliche Hauswirtschaft, sowie eine Volkshochschule. Der Ort bietet zudem durch eine Vielzahl an charmanten Geschäften beste Einkaufsmöglichkeiten. Des Weiteren hat der Ort mehr als 85 eingetragene Vereine, wie diverse Sportclubs, Schützenvereine, Chöre und Musikvereine, Frauen- und Jugendgruppen sowie solche, die Land, Wald und Tiere in den Mittelpunkt stellen. Bei vielen sind, neben öffentlichen Veranstaltungen, Gäste stets willkommen. Zudem gibt es eine öffentliche Bücherei im Ort. Medizinische Einrichtungen, Apotheken, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Internisten, Kardiologen sowie Pflegedienste, Tagespflege und ein Pflegezentrum stehen ebenfalls in nächster Nähe des Ortes zur Verfügung. Insgesamt zeigt der Ort eine gute, geschlossene Siedlungsform und Infrastruktur, in der alle sehens- und erlebenswerten

Ziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

CODICE OGGETTO: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 163.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24053053 - 25557 Hanerau-Hademarschen – Hanerau-Hademarschen

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com