

Wrist

# Wohnen am Feldrand – Grundstück mit Altbestand und viel Potenzial in Wrist

CODICE OGGETTO: 25053067



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

PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.236 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist**

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

CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## A colpo d'occhio

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO    | 25053067                             |
| Superficie netta  | ca. 100 m²                           |
| Vani              | 3                                    |
| Camere da letto   | 2                                    |
| Bagni             | 1                                    |
| Garage/Posto auto | 6 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 125.000 EUR                                                               |
| Tipo di oggetto                    | Trama                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 37 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |



CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## 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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

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



CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## La proprietà

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.236?m<sup>2</sup> in begehrter Feldrandlage von Wrist. Das Areal ist mit einem freistehenden, massiv gebauten Einfamilienhaus (Altbestand) mit einer Wohnfläche von ca. 100?m<sup>2</sup> bebaut und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Sanierung oder als Grundlage für einen möglichen Neubau (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung). Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 120?€/m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.236?m<sup>2</sup> ergibt sich daraus bereits ein substantieller Grundstückswert. Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz und es handelt sich nicht um Erbpacht – Sie erwerben das Grundstück in vollem Eigentum. Das Wohnhaus mit unbekanntem Baujahr ist sanierungsbedürftig und bietet im Erdgeschoss unter anderem ein ebenerdiges Duschbad. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, deren Kesselanlage im Jahr 2010 erneuert wurde. Die letzte Wartung fand im Januar 2024 statt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit ca. 25,76?m<sup>2</sup> sowie eine angrenzende Werkstatt mit ca. 11,93?m<sup>2</sup> – ideal für Handwerker, Bastler oder als zusätzlicher Stauraum. Ein kleines Gewächshaus auf dem Grundstück bietet Gartenliebhabern optimale Bedingungen für die Selbstversorgung. Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage direkt am Feldrand sowie durch die großzügige Grundstücksgröße. Die Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sechs PKW-Stellplätze im Außenbereich sowie eine Garage zur Verfügung. Die Fenster sind teils als zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollläden (Baujahr 1989), teils als zweifach verglaste Holzfenster (Baujahr 1978) ausgeführt. Die Bodenbeläge bestehen aus Teppich, Fliesen und Linoleum. Eine SAT-Anlage ist ebenfalls vorhanden. Das Gebäude ist nach Norden ausgerichtet. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, in naturnaher Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung ein großzügiges Grundstück mit vielfältigem Potenzial zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie diese Liegenschaft hautnah!



CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## Dettagli dei servizi

### Grundstück:

- Größe: ca. 1.236 m<sup>2</sup>
- Kein Erbpacht

### Bestandsgebäude:

- Freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus (Altbestand)
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Kein Denkmalschutz
- Sanierung oder Neubau möglich (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

### Ausstattung Haus:

- Ebenerdiges Duschbad im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung (Kessel erneuert 2010, letzte Wartung Januar 2024)
- SAT-Anlage vorhanden
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Linoleum
- Gebäudeausrichtung: Norden

### Fenster:

- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollläden (Bj. 1989)
- Zweifach verglaste Holzfenster (Bj. 1978)

### Nebengebäude & Außenbereich:

- Garage ca. 25,76 m<sup>2</sup>
- Werkstatt ca. 11,93 m<sup>2</sup>
- Kleines Gewächshaus
- Terrasse
- 6 PKW-Stellplätze im Außenbereich

### Besonderheiten:

- Ruhige Lage direkt am Feldrand
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigem Potenzial
- Ideal für Gartenliebhaber, Handwerker oder Bauherren

**CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wrist im Kreis Steinburg, Schleswig-Holstein, bietet mit rund 2.500 Einwohnern eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und hervorragender Verkehrsanbindung. Wrist liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 206 und verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalzugverbindungen nach Hamburg, Kiel, Neumünster und Elmshorn. Pendler profitieren von einer Fahrzeit von nur ca. 40 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Zudem sind die Autobahnen A23 (Richtung Hamburg) und A7 (Richtung Kiel/Flensburg) in etwa 15 Minuten erreichbar. Die Infrastruktur in Wrist ist für eine Gemeinde dieser Größe außergewöhnlich gut ausgebaut. Direkt vor Ort gibt es zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie einen Allgemeinmediziner. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Kellinghusen, Bad Bramstedt oder Itzehoe. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls vorhanden. Neben einer guten Infrastruktur bietet Wrist vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Kanufahrten auf der Bramau ein. Sportvereine, eine Tennishalle, Boule-Plätze und ein reges Vereinsleben sorgen für ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl. Kulturelle Veranstaltungen finden unter anderem im historischen Alten Pastorat in Stellau statt. Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage. Der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Wer eine naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an Hamburg und Kiel schätzt, findet in Wrist die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Flexibilität.

CODICE OGGETTO: 25053067 - 25563 Wrist

## 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: 25053067 - 25563 Wrist

## 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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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