

Nortorf – Nortorf

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Herzen von Schleswig-Holstein

CODICE OGGETTO: 23053165



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 347,05 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.270 m²

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

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

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23053165
Superficie netta	ca. 347,05 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 177 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.11.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	155.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

La proprietà

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

Una prima impressione

Herzlich willkommen in diesem exklusiven Einfamilienhaus im geografischen Mittelpunkt Schleswig-Holsteins. In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Nortorf wurde 1980 diese hochwertige Immobilie in massiver Bauweise errichtet. Das ca. 1.270 Quadratmeter große Grundstück ist pflegeleicht angelegt, eingezäunt und videoüberwacht. Dieses schöne Walmdachdomizil beeindruckt auf ca. 347,05 Quadratmetern Wohnfläche mit erlesenen Materialien und lichtdurchfluteten Räumen. Sie betreten das Haus durch den eleganten Eingangsbereich mit integrierter Garderobe und angrenzendem Gäste-WC. Die einladende Diele im Herzen des Hauses bietet den idealen Rahmen für geselliges Zusammensein. Das angrenzende großzügige Wohnzimmer mit Kamin lädt zum Verweilen ein. Von hier aus lässt sich die Süd-West-Terrasse über die bodentiefen Glasschiebetüren betreten, um Sonnenstunden zu genießen. Einen weiteren Zugang zur Terrasse gewährt der Schwimmbadbereich. Im innenliegenden Swimmingpool mit einer Beckengröße von 8 x 4 Metern, können Sie Ihre Bahnen ziehen. Die klassisch zeitlose Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Mielegeräten und einem „Falcon“ Induktionsherd und Bacongrillöfen. Viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen ist hier vorhanden. Ein Kaminofen sorgt bei kühlen Temperaturen zusätzlich für Behaglichkeit. Ein weiteres Highlight ist die angrenzende Wirtschaftsküche. Hier sind Infrarot-Tellerwärmer und ein weiterer Arbeitsbereich untergebracht, der bei größeren Gesellschaften unverzichtbar ist. Ein weiterer Flur verbindet das Haupthaus mit dem 1995 errichteten Anbau, in dem sich eine ebenerdige, behindertengerechte Einliegerwohnung befindet. Auf ca. 64 Quadratmetern sind hier ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, moderne Einbauküche und ein Duschbad eingerichtet. Optionen für die Nutzung sind zum Beispiel das Zwei-Generationen-Wohnen oder als zusätzliche Einnahmequelle zur Vermietung oder als Angestelltenwohnung oder separater Arbeitsbereich. Das großzügige Obergeschoss ist variabel über zwei verschiedene Treppen zu erreichen. Hier befinden sich Schlafzimmer I mit begehbarem Kleiderschrank, zwei weitere Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein modernes Duschbad und ein großzügiges Wannenbad sowie ein Flur. Der eigene Wellnessbereich im Untergeschoss verfügt über eine finnische Sauna und ein Duschbad mit extra Kaltwasserarmatur. Hier können Sie sich bei Bedarf auch noch einen Fitnessbereich einrichten. Ein modernes Gästezimmer mit Ethanolkamin rundet das Angebot ab. Neben Vorrats- und Heizungsraum ist hier auch der Unterboden des Swimmingpools zu finden. Die massiv gebaute Doppelgarage hat im Jahr 2020 ein neues elektrisch betriebenes Garagentor bekommen. Das Dach wurde ebenfalls 2020 gereinigt, versiegelt und erstrahlt im neuen Glanz. Überzeugen Sie sich selbst von dieser bezaubernden Immobilie. Ein virtueller Rundgang steht Ihnen für den ersten Eindruck zur Verfügung.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

Dettagli dei servizi

- Helle, lichtdurchflutete und großzügige Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Möglichkeit der Nutzung zum Mehrgenerationenwohnen plus Ferienwohnung
- Geräumige hochwertige Einbauküche, "Falcon" Induktionsherd und Bacon-Grill mit 2 Backöfen, Miele-Geräten
- Hauswirtschaftsraum mit integrierter Küche und Infrarot-Tellerwärmer
- Ein hochwertiges Vollbad
- Zwei hochwertige Duschbäder
- Zeitloses Gäste-WC
- Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Kaltwasserschlauch- und Duscharmatur
- Swimmingpool 8 x 4 Meter innenliegend, Dusche und Ausgang zur Terrasse
- Luftentfeuchtungsanlage im Poolbereich
- Neue Schwimmbadpumpe und eine weitere generalüberholte Pumpe als Ersatz
- Isolierverglaste Holzsparsenfenster
- Kaminofen in der Wohnküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauschränke
- Ankleidezimmer im Dachgeschoss mit Wäschewurf zum Hauswirtschaftsraum
- Geräumiges Elternschlafzimmer im Dachgeschoss mit integriertem begehbarem Kleiderschrank
- Gasbrennwerttherme
- Wärmepumpe Luft/Luft
- Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
- Glasfaseranschluss
- Geräumiges Gästezimmer mit Ethanol-Kamin im Keller
- Diverse Vorrats-/ Hobbyräume im Keller
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und einem Freiplatz
- Drei Freiplätze auf dem Grundstück vor der Einliegerwohnung
- Große Terrasse mit einer Fläche von ca. 30 m² in Süd-West-Ausrichtung
- Pflegeleichte, komplett eingezäunte Gartenanlage, gepflasterte Rundwege, Rasenmäroboter
- Videoüberwachung
- 64 m² großer Anbau als 2-Zimmer-Einliegerwohnung (neuwertige Alno-Küche mit Bosch-Geräten), eigener Eingang mit überdachter Sitzmöglichkeit, eigene Terrasse und Zugang zum Haupthaus (Mögliche Mieteinnahme als Ferienwohnung pro Jahr ca. 14.500 Euro)

- Ruhige, zentrale Lage

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

Tutto sulla posizione

Nortorf, geografischer Mittelpunkt Schleswig-Holsteins, liegt im Städtedreieck Neumünster, Kiel und Rendsburg. Die lebendige Gemeinde mit knapp 7.000 Einwohnern verfügt über eine gute, gewachsene Infrastruktur. Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Das Umland von Nortorf ist hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Durch die nur wenige Kilometer entfernte A7 und ist die günstige Verbindung nach Hamburg und Kiel gegeben. In den letzten Jahren wurde die Innenstadt attraktiv gestaltet, sodass heute zahlreiche Geschäfte zum Einkaufen und Bummeln einladen. Nortorf ist für die umliegenden Gemeinden zu einem wichtigen Anlaufpunkt für die tägliche Versorgung geworden. Neben vielen Einkaufsmöglichkeiten sind Ärzte, Kindergärten sowie Grund- und Gemeinschaftsschulen vor Ort vorhanden. Zusätzlich verfügt Nortorf über einen eigenen Bahnhof. Durch die Lage zwischen dem Naturpark Aukrug auf der einen und dem Naturpark Westensee auf der anderen Seite sind die Möglichkeiten die Natur zu genießen unbegrenzt. Besonders beliebt sind in der Umgebung der Borgdorfer See, der Brahmsee und der Pohlsee. Laufen, Wandern, Radfahren und Reiten ist direkt von zu Hause aus möglich. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

CODICE OGGETTO: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 23053165 - 24589 Nortorf – Nortorf

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com