

Hohn

Proprietà elegante e di carattere: vivere al massimo livello in una posizione tranquilla ai margini di un campo.

Codice oggetto: 25053136



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 314 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.968 m²

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

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

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053136
Superficie netta	ca. 314 m ²
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	920.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 166 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	138.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

La proprietà



Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

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.: 04331 - 83 89 99 0

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendsburg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendsburg



Eine *ausgezeichnete* Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

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 Hypothekenzertifikat 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



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

Una prima impressione

Questa esclusiva casa indipendente è stata costruita nel 1998 in un tranquillo contesto rurale ai margini del villaggio di Hohn. Combina l'architettura classica con i comfort moderni e colpisce per le sue finiture di alta qualità, le linee pulite e una planimetria luminosa che fonde armoniosamente spaziosità, privacy e un comfort abitativo eccezionale. Entrando, si viene accolti da un imponente ingresso, che emana eleganza e spaziosità grazie al suo design open space, agli eleganti pavimenti in granito e alla combinazione di colori chiari. Il percorso conduce quasi senza soluzione di continuità alla zona giorno e pranzo di circa 120 m² con una stufa a legna danese e alla cucina completamente attrezzata, che soddisfa anche gli standard più elevati. L'intelligente disposizione con diverse zone salotto crea una separazione visiva senza compromettere la sensazione di spaziosità. Ampie finestre si aprono sulla terrazza e sul giardino elegantemente curato, con le sue aiuole colorate, la vegetazione lussureggiante e numerosi angoli romantici. Un luogo di tranquillità e atmosfera difficile da catturare in fotografia. Il piano terra della casa comprende anche due ampi studi, locali di servizio e un moderno bagno per gli ospiti. Un corridoio di collegamento luminoso conduce, senza bagnarsi, sia alla dependance separata – una spa privata a casa – sia alla dependance. Quest'ultima ospita, tra le altre cose, un ampio garage con portone elettrico, un'officina con accesso al giardino, il locale caldaia e ampi spazi di stoccaggio. Un punto di forza particolare è la soffitta ristrutturata della dependance, attualmente utilizzata come sala biliardo. La soffitta della casa principale offre ampio spazio per la famiglia e gli ospiti, con un totale di quattro luminose camere da letto, una delle quali con cabina armadio separata. Due bagni moderni, di cui uno con vasca idromassaggio, offrono comfort e relax. La proprietà vanta inoltre tecnologie all'avanguardia: una moderna caldaia a gas a condensazione con collettori solari termici (rinnovata nel 2020) garantisce un'efficiente fornitura di riscaldamento e acqua calda. La connessione in fibra ottica esistente offre un accesso a Internet ad alta velocità, perfetto per lavorare da casa, guardare contenuti in streaming o comunicare in modo moderno. Questa casa combina raffinatezza architettonica, funzionalità ben studiate e privacy assoluta: il massimo della vita.

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutete, offene Grundrissgestaltung
- Raumhöhe von 2,75m im gesamten Erdgeschoss des Wohnhauses
- Glasfaseranschluss
- Gasbrennwertheizung mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung (Baujahr 2020)
- Redundante Beheizung mit Heizflächen und Fußbodenheizung.
- Isolierverglaste Holzfenster mit Aluminiumbeschichtung
- Hochwertige Granitböden, Echtholzdielen und Steinzeugfliesen
- Offene Küche mit Kochinsel
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Wintergarten auf ca. 100 m² Wohnfläche
- Modernes Gäste-WC
- Drei zeitlose Bäder
- Kaminofen
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Lichtdurchfluteter, beheizter Verbindungsgang zum Gartenhaus und zum Nebengebäude
- Finnische Sauna
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Große Werkstatt mit Zugang in den Garten
- Kühlraum
- Mehrere Abstell- und Wirtschaftsräume
- Stilvolle Gartenanlage mit unterschiedlichen Terrassen
- Gartendusche
- Zahlreiche Außenstellplätze
- Ruhige Feldrandlage

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

Tutto sulla posizione

Wer weder auf Freizeit- noch auf Wohnqualität verzichten und gleichzeitig naturnah wohnen möchte, wird sich in der ca. 2.800 Einwohner zählenden Gemeinde Hohn wohlfühlen. Der Ort liegt zwischen den Flüssen Sorge und Eider, etwa 10 Kilometer westlich von Rendsburg, direkt an der Bundesstraße 202 in Richtung Eiderstedt. Heide ist mit dem Auto in ca. 15-20 Minuten und die A7 in 10 Minuten zu erreichen. Die Autobahn A7 ist in nur etwa 10 Minuten erreichbar, Heide in ca. 15 bis 20 Minuten. Hohn selbst bietet eine gute Grundversorgung mit einem Supermarkt, einer Apotheke, mehreren Bäckereien, Ärzten, Kindergärten und Schulen.

Weitere Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen finden Sie zudem in der 10-15 Minuten entfernten Kreisstadt Rendsburg. Der ansprechende Stadtkern Rendsburgs sowie der Nord-Ostsee-Kanal laden zum Bummeln und Flanieren, zu ausgiebigen Spaziergängen und zu ausgedehnten Radtouren ein.

Codice oggetto: 25053136 - 24806 Hohn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25053136 - 24806 Hohn

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com