

Hohenwestedt

Affascinante e versatile casa bifamiliare in posizione centrale

Codice oggetto: 24053178



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221,93 m² • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 563 m²

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

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

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24053178
Superficie netta	ca. 221,93 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	315.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



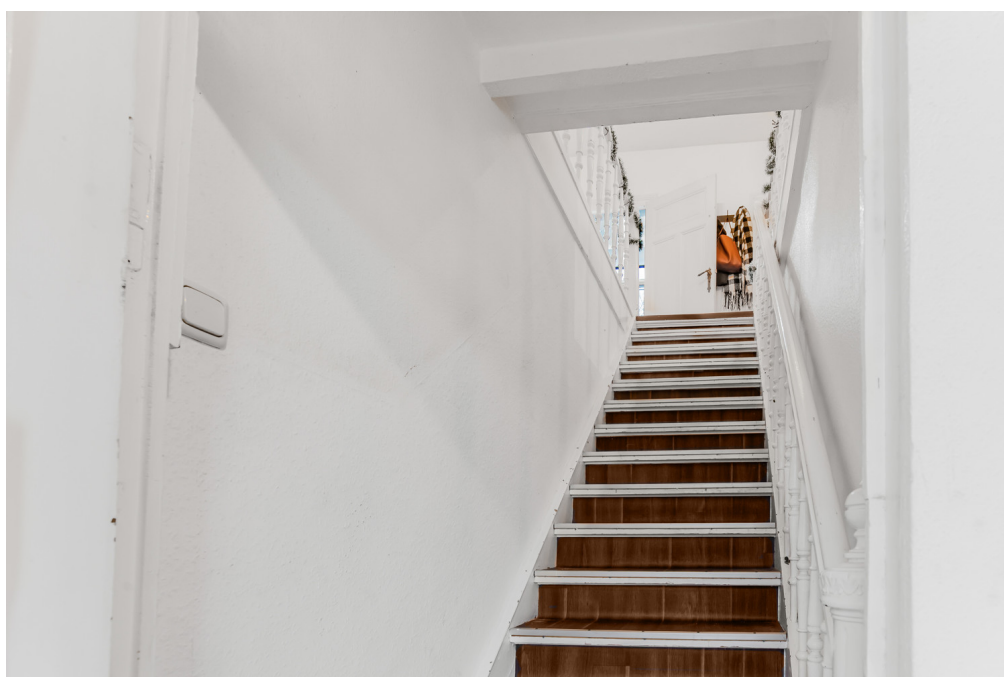
Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà



Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà

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



www.von-poll.com/neumuenster



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

La proprietà

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Una prima impressione

Questa affascinante proprietà, un vero gioiello risalente al 1900, coniuga il fascino storico con la funzionalità moderna e offre una varietà di utilizzi. Con un'ampia superficie abitabile di circa 221 m² su un terreno di circa 563 m², la casa si trova in posizione centrale ma tranquilla a Hohenwestedt. Che stiate cercando una casa unifamiliare, una bifamiliare o un immobile da investimento, questa casa si adatta alle vostre esigenze. Grazie all'attuale suddivisione dell'immobile in due unità abitative separate, avrete a disposizione due unità abitative da utilizzare in modo flessibile. L'appartamento al piano terra sarà disponibile per l'affitto dal 1° novembre 2025 al prezzo di 800 € al mese (utenze escluse). L'appartamento all'ultimo piano è affittato dal 1° luglio 2025 al prezzo di 700 € al mese (utenze escluse). In caso di disdetta per occupazione da parte del proprietario, si applica un preavviso di tre mesi. Che vogliate combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto, generare un reddito da locazione aggiuntivo o offrire ai vostri figli un alloggio a prezzi accessibili durante il loro apprendistato o gli studi, le possibilità sono infinite. Anche una vendita parziale è facilmente possibile. Il piano terra vanta una disposizione ben progettata e un'atmosfera calda e accogliente. Il corridoio conduce all'ampia zona giorno e pranzo, che, con le sue ampie finestre, l'accogliente camino e il moderno pavimento in vinile (installato nel 2023), invita al relax e alla distensione. La cucina adiacente, di circa 13 m², dispone di una zona pranzo e mobili su misura; tuttavia, gli elettrodomestici sono di proprietà degli inquilini. Da qui si accede alla terrazza rialzata in legno (installata nel 2021), che, con la sua vista sul giardino a bassa manutenzione, è perfetta per rilassarsi. Un bagno con vasca e sanitari moderni, nonché una camera da letto principale con accesso diretto alla lavanderia, completano il piano terra. Altre due stanze, separate da una parete divisoria, offrono ulteriore spazio per bambini, ospiti o un ufficio domestico. Un'elegante scala in legno, ristrutturata nel 2014, conduce al secondo appartamento all'ultimo piano. Qui, una luminosa galleria funge da punto focale centrale. La zona giorno e pranzo è caratterizzata da un camino (di proprietà degli inquilini) ed elementi in legno a vista che creano un'atmosfera speciale. Un moderno bagno con doccia piastrellato, un'ampia camera da letto e una versatile cabina armadio o ufficio offrono ampio spazio per un arredamento personalizzato. Anche la cucina è dotata di mobili su misura (di proprietà degli inquilini) e ospita l'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento. Un ex bagno con doccia, ora adibito a lavanderia e dispensa, offre un pratico spazio di stoccaggio. Un punto di forza particolare è l'adiacente stalla, che offre anch'essa una varietà di utilizzi: come deposito, laboratorio, studio o per la custodia di piccoli animali. Un garage e due posti auto completano l'offerta. Questa eccezionale proprietà unisce storia e modernità, fascino e funzionalità, offrendovi la libertà di realizzare la casa dei vostri sogni. Scoprite le numerose possibilità che questa

casa offre e fatene la vostra nuova casa o il vostro investimento ideale. Prenota oggi stesso il tuo appuntamento per una visita personalizzata e approfitta dell'opportunità di effettuare un tour virtuale in anticipo tramite il codice QR a pagina quattro della brochure immobiliare.

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Dettagli dei servizi

- Centrale Lage
- 2 getrennte Wohneinheiten (aktuell beide vermietet)
- 2 Kamine (davon gehört einer dem Mieter)
- Diverse Elektrik arbeiten erneuert
- Oberste Geschossdecke wurde gedämmt
- Fenster Esszimmer EG neu verglast
- Massive alte Stiltüren samt Zargen
- Hohe Decken
- Stallgebäude
- Eingezäunter Garten
- Garage

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Tutto sulla posizione

Hohenwestedt ist eine charmante Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, die durch ihre zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur besticht. Der Ort bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Nähe. Mit einer Fläche von 53 Quadratkilometern und etwa 6.500 Einwohnern verfügt Hohenwestedt über eine malerische Umgebung aus Hügeln, Wiesen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einlädt.

Der Ortskern ist geprägt von historischen Gebäuden und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleinere Geschäfte, Restaurants und Cafés. Für den Alltag stehen Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium zur Verfügung. Auch kulturelle und sportliche Angebote sind reichlich vorhanden – vom modernisierten Freibad über Sportplätze bis hin zu Veranstaltungen wie dem Hohenwestedter Kulturfest oder dem Schleswig-Holstein Musik Festival.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Ein eigener Bahnhof bietet Verbindungen nach Neumünster und Heide, während die Autobahn A7 in rund 10 Minuten erreichbar ist. Trotz der ländlichen Lage erreichen Sie größere Städte wie Hamburg oder Kiel in etwa 30 Minuten. Hohenwestedt bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Codice oggetto: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com