

Altenholz-Klausdorf – Altenholz

# Mehrwert durch Sanierung - Großzügiges und ruhiges Wohnen im Grünen!

Número da propriedade: 24053037



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

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 125,26 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 598 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24053037	Preço de compra	320.000 EUR
Área	ca. 125,26 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	5	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	4	Área útil	ca. 140 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	GAS	Procura final de energia	223.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.03.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



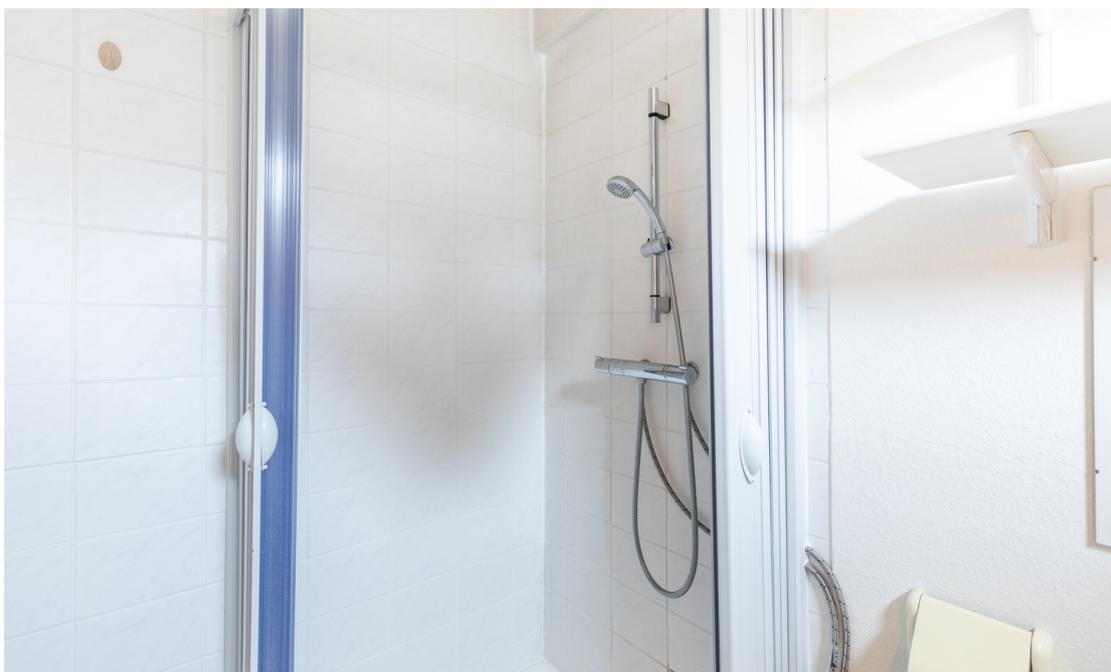
Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



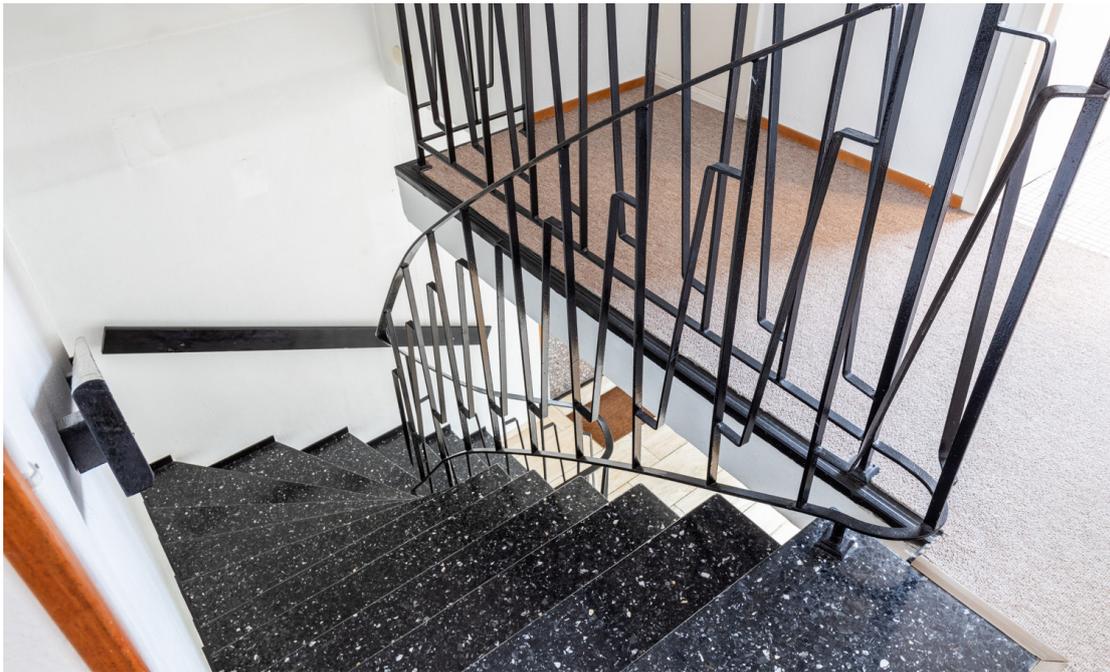
Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



FÜR DIE BESTEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN**

Experten bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Ölsche Straße 40 | 24103 Kiel | [kf@von-poll.com](mailto:kf@von-poll.com)

© 2022 VON POLL

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

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## O imóvel



**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

*Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.*



**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
7 weitere Anbieter erhalten die Note 5/5, das im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2022

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 2022  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchste Note für von Poll Immobilien  
DR. TEXT: JÜRGEN WAGNER | GUTENBERG 100-102

**FAZ-INSTITUT**  
Begehrteste Immobilienmakler 2022  
Kundenausgaben zu 13.500 Marken  
01 | 2022  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2022  
von Poll Immobilien  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Partner: Landeshandelskammer  
handelsblatt.com | 08.06.2022

**FAZ-INSTITUT**  
Höchste Qualität  
Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität: 10 | 2022  
www.faz.net/hoechste-qualitaet

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
ANALYSE (PROZ. 18/20)  
www.deutschland-test.de

**VP**  
Beste Immobilienbörse 2023  
★★★★★  
Im Vergleich: 100 Immobilienbörse in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN KIEL

**MONEY**  
HÖCHSTE KOMPETENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
6 weitere Anbieter erhalten die Note 5/5, das im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe: 22/2022

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

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Uma primeira impressão

Familie und Beruf vereinbaren - wünschen Sie sich das auch? Mit dieser Immobilie ist das möglich! Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> genügend Platz für Familie, Freizeit und Arbeit. Es befindet sich auf einem ca. 598 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage. Die Anbindung an die Infrastruktur ist sehr gut. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch den überbauten Hauseingang in eine geräumige Diele mit einer schönen Steintreppe in die obere Etage. Das Erdgeschoss besticht durch seine Großzügigkeit und Helligkeit im Eingangsbereich und die klare räumliche Anordnung der angrenzenden Zimmer - Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Duschbad. Die Einbauküche wurde bereits entfernt. Dadurch bietet sich nun genügend Platz für eine neue Gestaltung. Der Kellerabgang liegt unauffällig seitlich. Parkettböden im Wohn- und Arbeitszimmer und gekachelte Fensterbänke verleihen dem Haus einen leicht rustikalen Charme. Der offene Kamin im Wohnzimmer sorgt für Gemütlichkeit an kalten Tagen. Ansonsten kann von hier aus der Blick in den Garten schweifen. Durch die großzügige Terrasse in Süd-West-Lage können Sie schöne Tage im Freien genießen – Zugang vom Wohnzimmer aus. Im oberen Stockwerk befinden sich 3 weitere Zimmer, die Sie als Schlafzimmer nutzen können, und das Wannennbad sowie der Zugang zum Dachboden. Eines dieser Zimmer führt Sie unmittelbar auf die überdachte Loggia. Sicht- und windgeschützt können Sie hier den Abend mit einem guten Buch genießen. Insgesamt sind 3 größere Abseiten in diesen Räumen vorhanden. Der Keller des Hauses ist besonders großzügig und bietet Ihnen mit 4 Kellerräumen viel Platz für Abstellmöglichkeiten, Freizeit oder Hobby. Fahrräder, Roller und Ähnliches finden bereits im Abstellraum des überdachten Anbaus praktischen Unterstand. Die Garage schließt sich direkt an. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides Familienhaus großem Garten und gutem Raumangebot. Sie ist ideal geeignet für Käufer, die sich gern persönlich entfalten und die Ideen entwickeln können. Mit einem guten Sanierungskonzept schaffen Sie Ihren Mehrwert! Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich davon und machen Sie noch heute einen Termin!

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Detalhes do equipamento

- Diele mit Steintreppe
- Küche ohne Einbauküche
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Fenster aus Kunststoff, z. T. abschließbar, erneuert 2006
- Zimmer 1 und 2 im Erdgeschoss mit Parkettböden
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Terrassenzugang
- Gasheizung BJ 2007
- Solaranlage BJ 2007 für WW-Erzeugung - 2 Vaillant Flachkollektoren, Typ auro Therm Classic VFK 990/1, à 2,24 m<sup>2</sup> (Gesamtkollektorfläche 4,48 m<sup>2</sup>) und eine Vaillant Solarregelung Typ calorMatic 430
- 4 Kellerräume: Bar, Heizungskeller, Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum
- Loggia überdacht ca. 6 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 27 m<sup>2</sup> mit elektrischer Markise
- Veranda mit Zugang zum Garten und zum Hauseingang
- Gartenhütte
- Garage BJ 1971

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Tudo sobre a localização

Altenholz liegt auf der Halbinsel Dänischer Wohld im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, nur ca. 11 km entfernt von der Kieler Förde, 7 km von Schilksee und 10 km von Strande oder ca. 24 km entfernt von Eckernförde Infolge der wachsenden Einwohnerzahl (aktuell ca. 10 Tausend) hat sich eine sehr gute Nahversorgungsstruktur herausgebildet. Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Einzelhandelszentrum, Senioreneinrichtungen, Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld. Viele Institutionen, Vereine, Verbände stehen für die soziale, kulturelle und politische Betätigung zur Verfügung. So hat neben der Volkshochschule auch die Fachhochschule für Verwaltung und Dienstleistung ihren Sitz in Altenholz, ebenso der Informations- und Kommunikationsdienstleister Dataport. Sie sind allesamt nicht nur Anbieter von Bildungsangeboten, sondern aktuell attraktive Arbeitgeber in der Region. Von der Altersstruktur her zieht es aktuell mehr junge Leute nach Altenholz. Das Angebot an Grundschulen und Kindertagesstätten ist daher entsprechend ausgebaut worden. Kiel erreicht man über die B 503 in ca. 15 Minuten mit dem Auto, mit dem Bus dauert es ca. 20 Minuten. Nach Eckernförde führt die B 76 in ca. 25 Minuten mit dem Auto oder mit dem Bus mit einer Fahrzeit von 1-1,5 Stunden. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht perfekte Erholung und Betätigung für Familien und Senioren. Viele attraktive Angebote aus allen Bereichen der Kultur, der Politik und des Sports lassen hier Vieles möglich werden!.

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 24053037 - 24161 Altenholz-Klausdorf – Altenholz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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