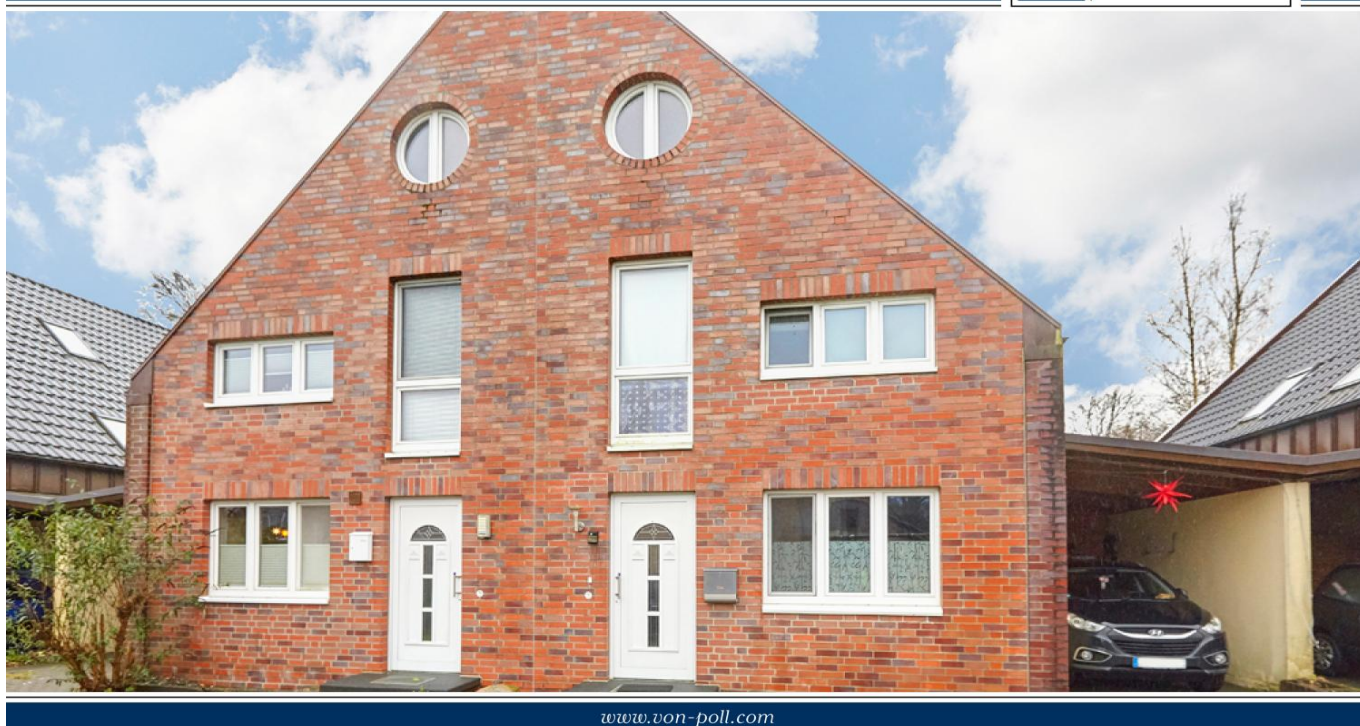


Wittenborn

Familientraum mit Wintergarten, Galerie und Carport in attraktiver Lage

CODICE OGGETTO: 24276008

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,55 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 269 m²

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

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

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24276008	Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Superficie netta	ca. 131,55 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 99 m ²
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	130.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà

**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN





**Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.**

IHR ANSPRECHPARTNER:
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.vp-finance.de



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

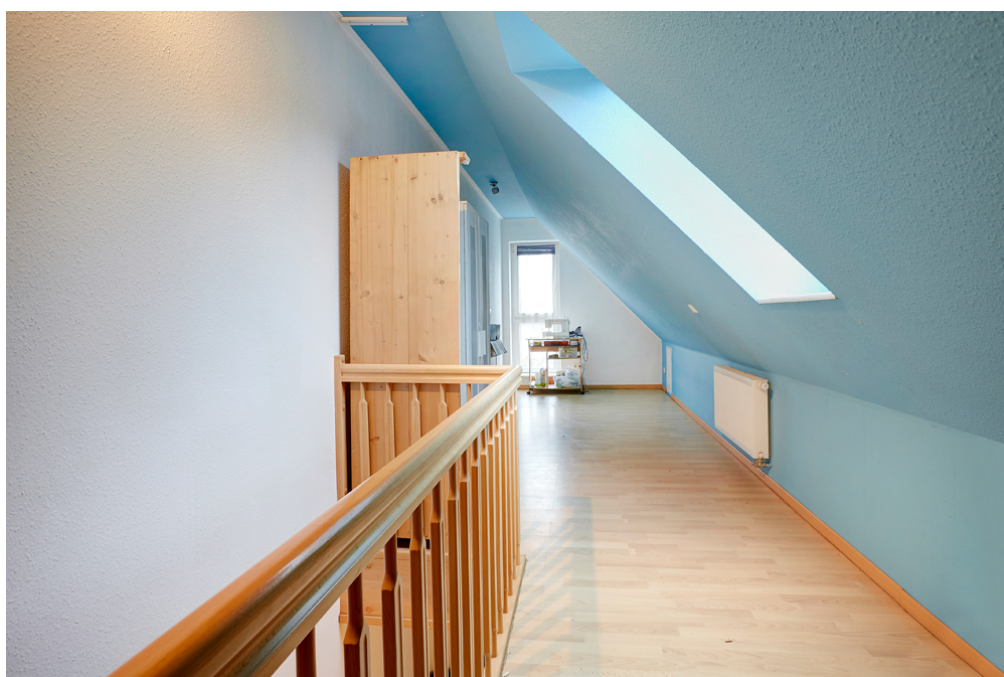
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

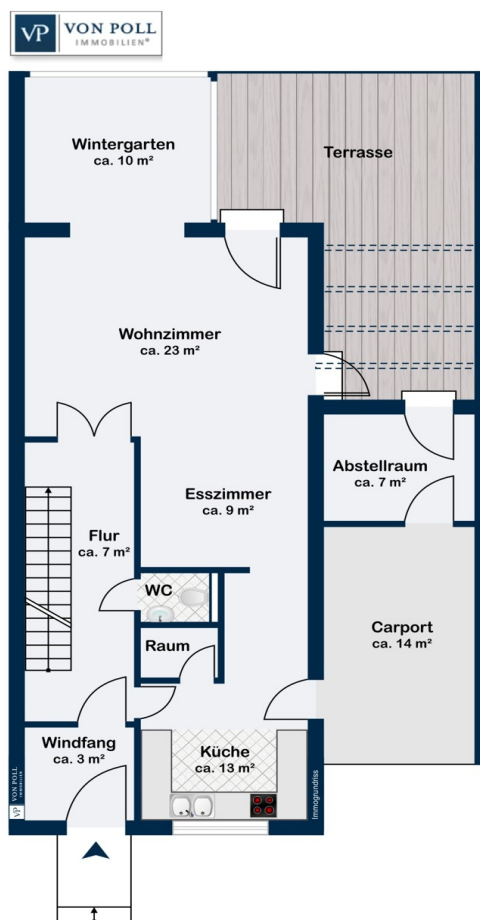
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

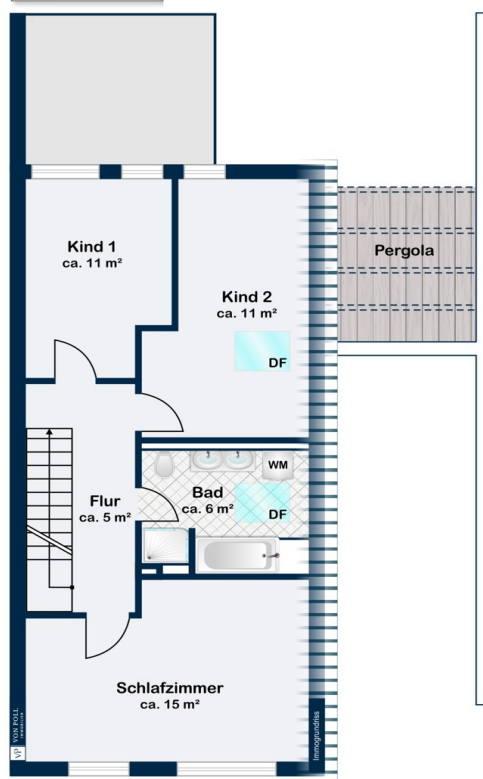
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

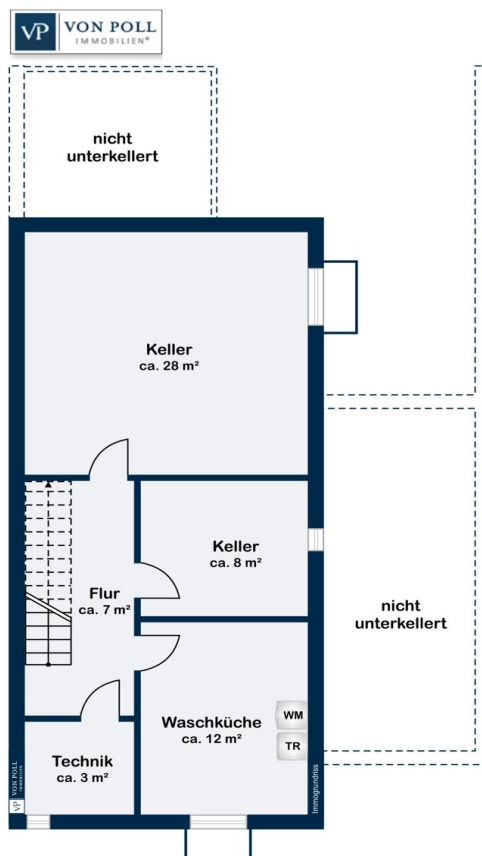
CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

Una prima impressione

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Galerie und Carport in ruhiger Lage. Frei ab sofort! Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 bietet auf ca. 131,55 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 269,78 m² viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen. Raumaufteilung & Ausstattung: Im Erdgeschoss finden Sie einen geräumigen Wohnbereich, der durch den Wintergarten optisch vergrößert wird und eine gemütliche Atmosphäre schafft. Der angrenzende Küchenbereich wartet auf eine individuelle Neugestaltung und bietet einen Außenzugang zum Carport. Ein Gäste-WC und Stauraum unter der Treppe runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon als Elternschlafzimmer, sowie ein modernes Vollbad mit Badewanne und Dusche. Die Galerie im Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Keller & Technik: Der beheizte Keller (Raumhöhe ca. 2,50 m) bietet einen Technikraum, eine Waschküche und einen großzügigen Kellerraum (ca. 27,57 m²). Zusätzlich gibt es einen weiteren Kellerraum mit ca. 8 m², der zusätzliche Stauraummöglichkeiten bietet. Die moderne Gastherme (2016) sorgt für effiziente Wärmeversorgung und eine partielle Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Außenbereich: Ein kleiner Vorgarten sowie ein Carport bieten praktischen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Der pflegeleichte Garten im hinteren Bereich lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Weitere Highlights: Gastherme (2016) und Fußbodenheizung Vollholztreppe über drei Etagen Glasfaseranschluss für schnelles Internet Wintergarten und Galerie für ein großzügiges Raumgefühl Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung, eine gepflegte Ausstattung und eine ruhige, aber gut angebundene Lage. Ideal für Käufer, die ein modernes Zuhause mit Platz für individuelle Bedürfnisse suchen. Besichtigung & Kontakt: Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute!

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

Dettagli dei servizi

- Hinweis: die Immobilie ist nach §8 WEG per Teilungserklärung zum Miteigentum erklärt worden. Somit ist das gesamte Grundstück von ca. 1.680 m² geteilt in Miteigentumsanteile (Rechtlich definierter Text: Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Doppelhaushälfte, Wohnungseigentum). Der Miteigentumsanteil beträgt 1/6 und teilt sich auf in 231,45 qm und anteilige Gemeinschaftsfläche 38,33 qm
- Moderne Heizungs-Gastherme (erneuert 2016) mit Warmwasserspeicher
- Wintergarten
- Carport
- Vollbad mit Rücklauf-Fußbodenerwärmung
- Vollholztreppe über 3 Etagen
- Glasfaseranschluß

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

Tutto sulla posizione

Lage & Infrastruktur Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, mit angenehmer Nähe zu Schulen, Kindergärten, sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile garantiert. Weiteres: Die Doppelhaushälfte befindet sich in Wittenborn, einer charmanten Gemeinde in Schleswig-Holstein, die mit ihrer naturnahen Umgebung und ländlichen Idylle überzeugt. Die Region bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit. In Wittenborn genießen Sie ein Leben im Grünen, umgeben von weiten Feldern und Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren einladen. Ein besonders attraktives Highlight ist der Wittenborner See, der sich nur einen kurzen Fußweg entfernt befindet – ideal für entspannte Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten wie Joggen und Radfahren. Die ortsansässige Gastronomie mit Campingplatz sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, in der sich sowohl Einheimische als auch Gäste willkommen fühlen. Für Liebhaber des maritimen Genusses ist der Imbiss mit Fish & Chips ein Geheimtipp, um sich nach einem erlebnisreichen Tag zu stärken. Zusätzlich bietet der örtliche Hofladen frische, regionale Produkte, die das ländliche Leben noch angenehmer machen. Mit dieser Lage wohnen Sie nicht nur inmitten einer wunderschönen Natur, sondern profitieren auch von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, sodass alle notwendigen Annehmlichkeiten bequem erreichbar sind.

CODICE OGGETTO: 24276008 - 23829 Wittenborn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24276008 - 23829 Wittenborn

Partner di contatto

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

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com