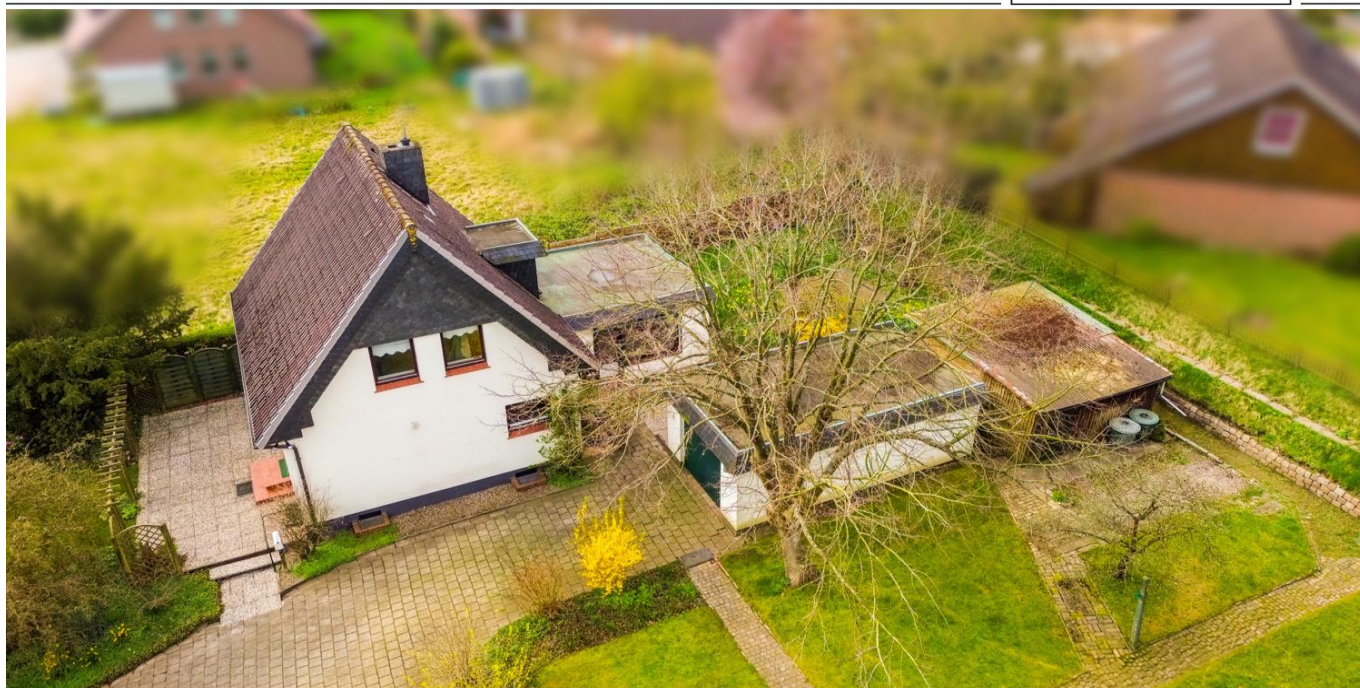


Hanerau-Hademarschen

# Wunderschönes Einfamilienhaus mit drei Terrassen in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 24053056



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

PRIX D'ACHAT: 204.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24053056                      |
| Surface habitable      | ca. 107 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1965                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 204.700 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 50 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.04.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 193.32 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1965                      |



CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété



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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.





CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Idylle und Komfort zu einem harmonischen Lebensstil verschmelzen. Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur eine herrliche Umgebung, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Wohntraum wahr werden lassen. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, die Ruhe und Gelassenheit verspricht. Die idyllische Umgebung lädt dazu ein, die Natur zu genießen und dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen. Ein wahres Juwel der Natur erwartet Sie auf diesem traumhaften Grundstück. Die liebevoll gestaltete Bepflanzung schafft eine Atmosphäre der Entspannung und Harmonie. Eine parkähnliche Auffahrt führt Sie zum Haus, während eine Garage und ein Werkzeug- und Geräteschuppen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Gartenutensilien bieten. Drei großzügige Terrassen laden dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen und die frische Luft zu genießen. Der nachträgliche Anbau verleiht dem Haus eine großzügige Wohnfläche, die Platz für all Ihre Bedürfnisse bietet. Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fußbodenheizung und eine Küche sowie ein Wohnbereich im Anbau. Die flexible Gestaltung ermöglicht es Ihnen, die Funktionen der Räume nach Ihren Wünschen anzupassen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer sowie der Zugang zum Dach des Anbaus, der als Dachterrasse oder als Ausbaupotenzial genutzt werden kann. Das Haus bietet nicht nur ein Höchstmaß an Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Zum einen der mögliche Ausbau auf dem Anbau (was zu prüfen ist), zum anderen der vordere Teil des Grundstücks, der als zusätzlicher Bauplatz genutzt werden könnte, was bereits das Interesse der Stadt Hanerau-Hademarschen im Rahmen der Verdichtungspläne geweckt hat. Diese Optionen eröffnen Ihnen die Möglichkeit, Ihre Immobilie weiter zu optimieren und Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein einzigartiges Angebot für Menschen, die Wert auf eine harmonische Umgebung, schönen Wohnraum und Entwicklungspotenzial legen. Erleben Sie den perfekten Mix aus Komfort und Natur und lassen Sie sich von diesem traumhaften neuen Zuhause begeistern.



CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Détails des commodités

- Anbau mit Möglichkeit einer Dachterrasse
- Garage
- Geräteschuppen / Werkstatt
- Drei Terrassen
- Bauplatz auf vorderem Teil des Grundstücks möglich

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Tout sur l'emplacement

Herzlich willkommen in Hanerau-Hademarschen, einer ruhigen, ca. 3000 Einwohner zählenden Gemeinde in Schleswig-Holstein, die zentral zwischen den Kreisstädten Heide (25 Min.), Itzehoe (25 Min.) und Rendsburg (35 Min.) liegt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, so ist der Ort an die A23 nach Hamburg und an die A7 nach Flensburg, Kiel und Hamburg angebunden. Wichtig ist bei der Lage der Immobilie generell festzuhalten, dass man sich ganz in der Nähe der Nordsee, als auch der Ostsee befindet, bis zum Nord-Ostsee-Kanal sind es nur wenige Kilometer. In Richtung Nordsee, so zum Beispiel nach Büsum sind es gerade mal 35 Autominuten, bis St. Peter Ording benötigt man 50 Minuten mit dem Auto. Auch nach Kiel oder Eckerförde an der Ostsee sind es gerade einmal 60 Minuten mit dem Fahrzeug. Eine regelmäßige Zugverbindung ist ab dem Bahnhof „Hademarschen“ mit der Strecke Büsum-Heide-Neumünster möglich. Die Züge verkehren täglich jeweils zehn- bis elfmal in beiden Richtungen. Zusätzlich fahren diverse Busse im Linienverkehr. Private Flüge sind am Flugplatz Rendsburg-Schachtholm (24 km) und am Hungrigen Wolf bei Hohenlockstedt (24 km) möglich. Der nächstgelegene größere Flughafen mit nationalen und internationalen Linienflügen ist der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel (87 km). Bäderschiffe nach Helgoland verkehren von Büsum (44 km). Zahlreiche Knicks und ausgedehnte Wälder sind kennzeichnend für die Lage in der typischen Geestlandschaft, die 2000 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde. Die ruhige Umgebung mit gesundem Wohlfühl-Klima bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: ein beheiztes Freibad, gut ausgebaute Reit- und Radwanderwegenetz, ein Hochseilgarten und weitere Einrichtungen erhöhen die Lebensqualität der Gemeinde. Die Region bietet hier – ganz unverfälscht – einen hohen Erholungswert. Diesen erkannte bereits der Dichter Theodor Storm und errichtete seinen Altersruhesitz in der ruhigen Gemeinde. Seine als Museum ausgebaute Villa und seine wohl bekannteste Novelle „Der Schimmelreiter“ erinnern heute noch daran. In Hanerau-Hademarschen befinden sich eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, Fachschulen für Landwirtschaftliche Hauswirtschaft, sowie eine Volkshochschule. Der Ort bietet zudem durch eine Vielzahl an charmanten Geschäften beste Einkaufsmöglichkeiten. Des Weiteren hat der Ort mehr als 85 eingetragene Vereine, wie diverse Sportclubs, Schützenvereine, Chöre und Musikvereine, Frauen- und Jugendgruppen sowie solche, die Land, Wald und Tiere in den Mittelpunkt stellen. Bei vielen sind, neben öffentlichen Veranstaltungen, Gäste stets willkommen. Zudem gibt es eine öffentliche Bücherei im Ort. Medizinische Einrichtungen, Apotheken, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Internisten, Kardiologen sowie Pflegedienste, Tagespflege und ein Pflegezentrum stehen ebenfalls in nächster Nähe des Ortes zur Verfügung. Insgesamt zeigt der Ort eine gute, geschlossene Siedlungsform und Infrastruktur, in der alle sehens- und erlebenswerten



Ziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 193.32 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



CODE DU BIEN: 24053056 - 25557 Hanerau-Hademarschen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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