

Hamweddel

# Idyllisch gelegenes Bauernhaus mit Biotop und großem Grundstück

????????? ??????????: 25053063



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 225,59 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 6.788 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053063	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 225,59 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
???????????? ???	6		
?????????		?????????	???????
?????????	2	???????????????	
????? ?????????????	1900		
?????? ??????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ???????	????????? ??????? ????????????	344.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.05.2035	????????????? ????????????? ????????????	H
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????



???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????



???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????



???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????



???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????



???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????

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.: 04331 - 83 89 99 0

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

?? ?????????



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

KILIA  
F.C. 1902

THW  
KIEL  
1904

KIELER SV HOLSTEIN  
VON 1900

ADLER  
KIELER TV

ALTENHOLZ  
T S V  
1948

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

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

??? ?????? ???????????

Sie suchen Natur, Ruhe und Weite und eine Immobilie mit viel Platz für Familie, Freunde, Arbeit oder auch Tiere? Lange Zeit war dies vielleicht nur ein unerfüllter Wunsch - jetzt können Sie sich diesen Traum erfüllen! Die Liegenschaft besticht durch ein ca. 6800 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit idyllischem Biotop, Wald- und Erholungsflächen sowie durch das romantische Wohnhaus mit herrlichem Blick in die Natur. Es wurde um 1900 erbaut und 1992 teilsaniert. So wurden neue Fundamente gelegt, neue Wasserleitungen verlegt, die Elektrik teilweise erneuert und die Fenster ausgetauscht. Außerdem wurde in zwei Küchen, die Bäder und die Bodenbeläge investiert. 2019 folgten noch eine neue Flüssiggasheizung und eine Teilerneuerung des Daches. Entstanden ist ein gepflegtes Wohnhaus mit bis zu zwei Einheiten, das ausreichend Platz für Ihre Wohnideen bietet. Das Erdgeschoss des Wohnhauses wird - wie auf dem Land üblich - meist vom Hof aus betreten. Von hier aus gelangt man auf die klassische Diele mit ihrer hohen Decke. Zur Linken befinden sich ein geräumiges Arbeitszimmer sowie ein zeitloses Duschbad. Rechter Hand befindet sich ein Schlafzimmer. Auf der anderen Seite des Hauses lädt der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche im Landhausstil zu geselligen Stunden mit Freunden oder der Familie ein. Ein Abstellraum und der Heizungsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Eine massive Holztreppe führt in das Dachgeschoss des Hauses, das auch als separate Wohneinheit gestaltet werden könnte. Eine passende Küche ist hier bereits vorhanden und auch eine gemütliche Essecke und eine große Sofaecke könnten in den Raum integriert werden. Ein zeitloses Wannenbad sowie zwei größere und ein kleineres Zimmer bieten viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Im Außenbereich bietet ein liebevoll angelegter Garten ausreichend Platz für Ihre kreativen Ideen. Ein großes Biotop lädt zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein. Aber auch für eine Streuobstwiese, den Nutzgarten oder Tiere ist genügend Platz vorhanden. Für den Aussteiger, den Tierliebhaber, den Hobbylandwirt oder die naturverbundene Familie - dieses Anwesen garantiert Lebensqualität auf dem Lande!

??????? ????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

???????????????? ???? ??????????

- Nahezu Alleinlage
- Große, lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Weitläufige Gartenanlage mit idyllischem Biotop
- Glasfaseranschluss
- Flüssiggasheizung (2019)
- Dachsanierung Westseite (2019)
- Neue Fundamente (1992)
- Elektrik teilweise erneuert (1992)
- Isolierverglaste Holzfenster (1992)
- Erneuerung der Wasserleitungen (1992)
- Einbauküche im Landhausstil (1999), moderne Pantryküche im Dachgeschoss (2023)
- Zwei zeitlose Bäder (1992)
- Kaminanschluss
- Große Holzgarage/Schuppen
- Geschützte Terrasse
- Sehr naturnahe, ruhige Lage

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Hamweddel liegt am Rande des Naturparks Aukrug zwischen der B77 von Rendsburg nach Itzehoe und dem nur wenige Kilometer entfernten Nord-Ostsee-Kanal. Hamweddel hat ca. 460 Einwohner. Tendenz steigend. Der zentrale Busbahnhof ist Knotenpunkt vieler Buslinien, die für eine gute Verkehrsanbindung sorgen. Die Fahrzeit zur Kreisstadt Rendsburg beträgt ca. 10 Autominuten, nach Neumünster ca. 20 Minuten. Hamweddel ist ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf, wobei von den ehemals 25 Bauernhöfen im Jahre 1970 nur noch 4 Vollerwerbsbetriebe existieren. Zu den Gewerbebetrieben zählen ein großer Baumarkt sowie einige Handwerksbetriebe, ein Bäcker, ein Imbiss, eine Gaststätte sowie eine Arztpraxis, die sich direkt neben dem Sportplatz des Ortes an der B77 befindet. In der Ortsmitte befindet sich der kommunale Kindergarten. Grund- und Regionalschule sind in Jevenstedt, weiterführende Schulen in Todenbüttel und Rendsburg. Vereine und Verbände sowie die Feuerwehr sorgen für Abwechslung und Geselligkeit in Hamweddel. Der zahlenmäßig stärkste Verein ist der SV Hamweddel, der dem bunten Dorfleben vielfältige Impulse gibt. Auch der Sozialverband Deutschland e.V., der Angelsportverein, der Landfrauenverein Legan, der Tannenbaumclub, der Jagdverein, der Bauernverband und die Theatergruppe des Sportvereins tragen dazu bei, das Dorfleben abwechslungsreich zu gestalten. Durch Hamweddel fließt die Luhnau. Der idyllische Dorfteich und die angrenzenden Wälder laden zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Einen Besuch wert sind auch die Gaststätte Margareten-Mühle, in der viele private und auch Vereinsveranstaltungen stattfinden, und der Masurenhof, der eine Galerie mit vielen Bildern aus diesem Land beherbergt.

??????? ????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 344.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. 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 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.

???????? ??????????: 25053063 - 24816 Hamweddel

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Stegen 5, 24768 Rendsburg  
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0  
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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