

Wittenborn

# Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Galerie und Carport in attraktiver Lage

CODICE OGGETTO: 25276006



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,55 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 269 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25276006 - 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: 25276006 - 23829 Wittenborn

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25276006                  |
| Superficie netta    | ca. 131,55 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2002                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport               |

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 1.200 EUR                                          |
| Costi aggiuntivi      | 150 EUR                                            |
| Casa                  | Porzioni di bifamiliari                            |
| Stato dell'immobile   | Curato                                             |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                          |
| Superficie lorda      | ca. 99 m <sup>2</sup>                              |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

CODICE OGGETTO: 25276006 - 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: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

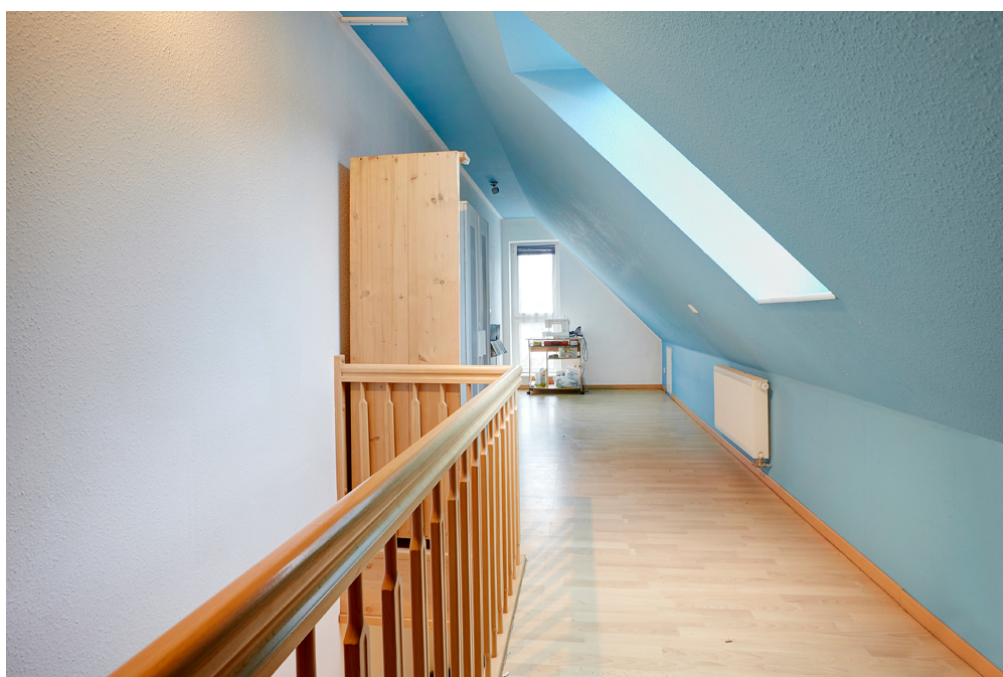
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276006 - 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





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

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

Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

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





## Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

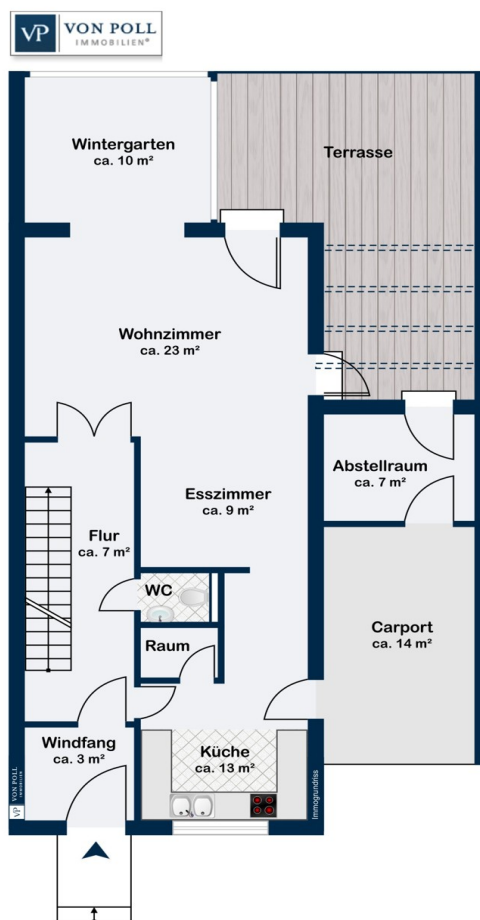
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

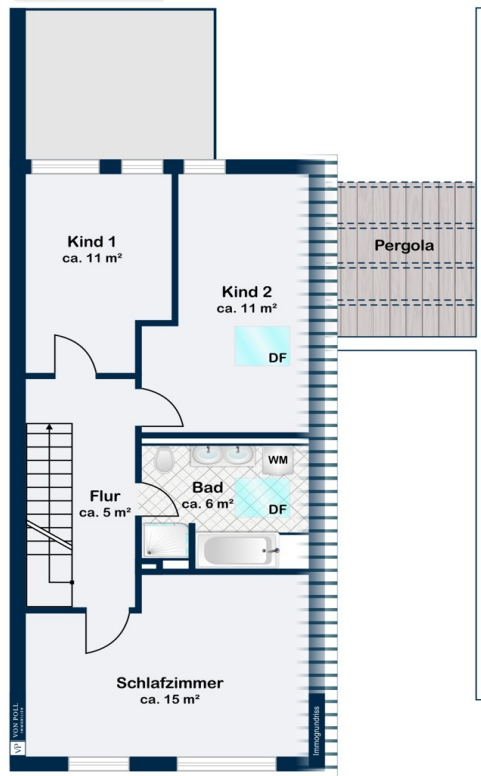
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

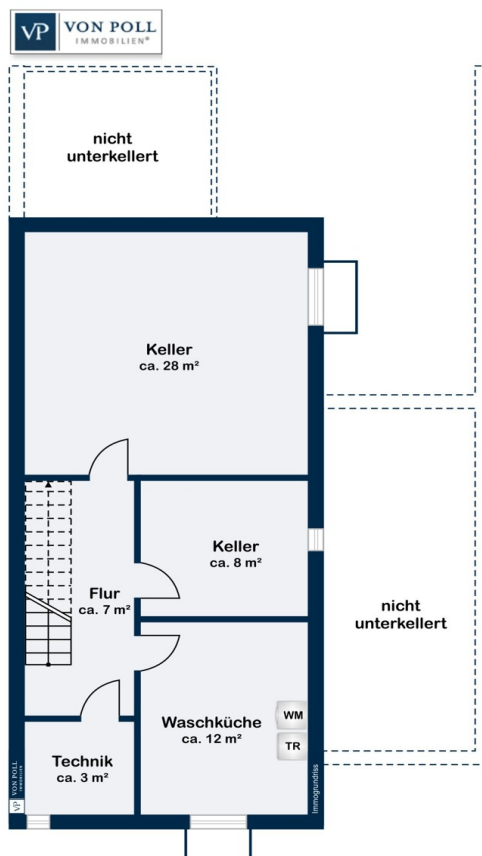
CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn

# 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: 25276006 - 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 Ausstattung des Mieters hinsichtlich Geräten (Kühlschrank, Geschirrspüler) 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 (Muss vom Mieter auf eigene Kosten angemeldet werden) 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! Bitte halten Sie übliche, aussagekräftige Unterlagen bereit, um eine Besichtigung zu ermöglichen.

**CODICE OGGETTO: 25276006 - 23829 Wittenborn**

## Dettagli dei servizi

- ACHTUNG: die Einbauküche ist nicht Mietgegenstand, wird aber zur Nutzung überlassen als Korpus mit Einbauherd. Geschirrspüler und Kühlschrank werden vom Mieter selbst installiert und nach Auszug von diesem deinstalliert.
- Moderne Heizungs-Gastherme (erneuert 2016) mit Warmwasserspeicher
- Wintergarten
- Carport
- Vollbad mit Rücklauf-Fußbodenerwärmung
- Vollholztreppe über 3 Etagen
- Glasfaseranschluß

Die Mietpartei trägt die Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müll selbst. In den Nebenkosten sind enthalten: Grundsteuer, Wohngebäudeversicherung, Hauswart, Schornsteinfeger.

CODICE OGGETTO: 25276006 - 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: 25276006 - 23829 Wittenborn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25276006 - 23829 Wittenborn

## Partner di contatto

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

Udo Schmahlfeldt

---

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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