Alveslohe

Vielseitiges Wohnjuwel in Feldrandlage – Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen

Property ID: 25053050

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 223,18 m^2 • **ROOMS:** 7.5 • **LAND AREA:** 1.174 m^2

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

At a glance

Property ID	25053050
Living Space	ca. 223,18 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7.5
Bedrooms	4.5
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	575.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 93 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	243.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/neumuenster

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

The property

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

A first impression

In ruhiger Feldrandlage von Alveslohe präsentiert sich dieses massiv gebaute, freistehende Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen als wahres Raumwunder mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder teilvermietetes Wohnen mit Mieteinnahmen – diese Immobilie bietet auf ca. 223,18 m² Wohnfläche und einem großzügigen, eingewachsenen Grundstück von 1.174 m² die perfekte Grundlage für individuelle Wohnträume. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1972 in solider Massivbauweise errichtet und 1995 um einen Anbau erweitert. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung, die mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und einer klaren Raumaufteilung überzeugt. Im Erdgeschoss stehen ca. 127,89 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich – neben dem einladenden Eingangsbereich – ein Flur, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zur Süd-Terrasse, eine angrenzende Küche mit Einbauküche, ein modernisiertes Vollbad mit Dusche und Badewanne inklusive Fußbodenheizung sowie ein Gäste-WC. Der Außenkamin auf der Terrasse unterstreicht den behaglichen Wohncharakter und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Im Dachgeschoss wurden zwei separate Wohneinheiten geschaffen, die jeweils über ein Duschbad, eine Küche, ein Wohnzimmer (mit Zugang zum Balkon) und ein Schlafzimmer verfügen. Die kleinere Einheit misst ca. 42,77 m², die größere ca. 52,52 m² – ideal für die Vermietung, als Gästebereich oder zur Nutzung durch ältere Kinder oder pflegebedürftige Angehörige. Der Balkon mit Süd-Ausrichtung bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und verleiht den Wohnungen zusätzlichen Wohnkomfort. Die im Dachgeschoss verbauten Dachfenster bestehen aus pflegeleichtem Kunststoff. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Teilkeller mit ca. 66,60 m² Nutzfläche. Hier befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, mehrere Kellerräume, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum sowie der Heizungsraum – ideal für Lagerung, Hobbys oder weitere Nutzungsideen. Die 2002 installierte Gasheizung sorgt gemeinsam mit herkömmlichen Heizkörpern im Haus sowie einer Fußbodenheizung ausschließlich im Vollbad im Erdgeschoss für angenehme Temperaturen. Das gepflegte Grundstück überzeugt mit viel Grün, Privatsphäre und reizvollen Außenanlagen. Neben der großen Terrasse stehen ein Pavillon sowie ein Geräteschuppen zur Verfügung. Die Garage mit elektrischem Tor und neuem Dach (2022) bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Ein Carport aus dem Jahr 1998 sowie ein weiterer Stellplatz im Freien runden das Angebot ab. Insgesamt stehen drei wettergeschützte PKW-Stellplätze sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung. Technisch befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, weist jedoch teilweise Renovierungs- und Sanierungsbedarf auf – eine hervorragende Gelegenheit für

Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten. In den letzten Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen, darunter ein neues Dach mit Dämmung (2012) sowie teilweise neue Fenster. Zweifach verglaste Holzfenster aus Mahagoni, Kunststoff-Dachfenster, drei elektrische Markisen, eine Alarmanlage, Glasfaseranschluss und eine SAT-Anlage bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Bodenbeläge bestehen aus einer pflegeleichten Mischung aus Parkett, Fliesen, Laminat und Teppich. Dieses freistehende Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen bietet ein außergewöhnliches Raumangebot in attraktiver Lage. Die Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität, gepflegtem Zustand und wertsteigernden Modernisierungen macht dieses Angebot besonders reizvoll – für Familien, Investoren oder Mehrgenerationenhaushalte. Wer naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchte, findet hier das ideale Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

Details of amenities

Objektbeschreibung:
- Massiv gebautes, freistehendes Einfamilienhaus (gesamte Wohnfläche ca. 223,18 m²)
- Baujahr Haupthaus: 1972 | Anbau: 1995
- Zwei Einliegerwohnungen im Dachgeschoss (Whg 1: ca. 42,77 m² | Whg 2: ca. 52,52 m²)
- Durchdachte Grundrissgestaltung mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen

Grundstück & Außenanlagen:
- Grundstücksgröße: ca. 1.174 m², eingewachsen und pflegeleicht angelegt
- Terrasse (ca. 24 m²) und Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Pavillon und Geräteschuppen vorhanden
- Ruhige Feldrandlage

Stellplätze & Nebengebäude:
- Garage für zwei PKW mit Abstellraum (ca. 26,85 m² | Baujahr 1972 | neues Dach 2022 | elektrisches Garagentor)
- Carport (ca. 14,42 m² | Baujahr 1998)
- Zusätzlich ein PKW-Stellplatz im Freien (ca. 12,5 m²)

Ausstattung & Technik:
- Zwei Einbauküchen sowie eine Pantryküche
- Zwei Duschbäder, ein Vollbad und ein Gäste-WC
- Gaszentralheizung (Baujahr 2002)
- Fußbodenheizung im Vollbad (Erdgeschoss)
- Außenkamin auf der Terrasse und Kaminofen im Wohnzimmer
- Alarmanlage
- Drei elektrische Markisen
- Glasfaseranschluss sowie SAT-Anlage

Bausubstanz & Modernisierungen:
- Teilunterkellerung mit ca. 66,60 m² Nutzfläche
- Dacherneuerung inkl. Dämmung im Jahr 2012
- 2-fach verglaste Holzfenster (Mahagoni), teilweise erneuert
- Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen und Laminat

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

All about the location

Alveslohe ist eine Gemeinde im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein und liegt zwischen den Städten Quickborn, Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen. Mit etwa 2.900 Einwohnern hat sich Alveslohe seinen dörflichen Charakter bewahrt und bietet dennoch eine gewachsene, gut ausgebaute Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die AKN-Bahnstation ist nur etwa einen Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg in ca. 40 Minuten. Mit dem Auto erreicht man die Hansestadt in rund 30 Minuten über die Autobahn A7 oder die Bundesstraße 4. Zudem liegt die Autobahnauffahrt Quickborn (A7) nur etwa zehn Minuten entfernt. Auch der Gewerbepark Nord in Henstedt-Ulzburg ist in kurzer Zeit erreichbar. Für den täglichen Bedarf gibt es in Alveslohe einen Nahkauf-Supermarkt sowie eine Bäckerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Ämter befinden sich in den nahegelegenen Städten. Die Gemeinde bietet eine Grundschule sowie mehrere Kindergärten, während weiterführende Schulen in Kaltenkirchen ansässig sind und mit dem Schulbus gut zu erreichen sind. Auch das Freizeitangebot in Alveslohe ist vielfältig. Reiter, Jogger, Golfer und Spaziergänger finden ideale Bedingungen vor. Besonders bekannt ist das nahegelegene Golfresort "Gut Kaden", das internationales Ansehen genießt. Zudem sorgen über 25 Vereine – von Sport- und Musikgruppen bis hin zur Freiwilligen Feuerwehr und Angeboten für Senioren und Jugendliche – für ein aktives Gemeindeleben. Durch die Nähe zu Hamburg verzeichnet Alveslohe eine steigende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Gemeinde bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Grundstücken und Resthöfen. Die naturnahe Lage in Kombination mit der guten Anbindung macht Alveslohe besonders attraktiv für Familien und Pendler. Insgesamt vereint Alveslohe dörfliches Flair mit moderner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit und bietet somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 243.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Property ID: 25053050 - 25486 Alveslohe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster
Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com