

Hohenfelde

# Großzügiger Resthof mit Möglichkeiten zur Tierhaltung und 3 zusätzlichen Mietwohneinheiten

CODE DU BIEN: 25053011.1



PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 490 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.775 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

- 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: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25053011.1      |
| Surface habitable      | ca. 490 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 12              |
| Chambres à coucher     | 6               |
| Salles de bains        | 4               |
| Année de construction  | 1930            |
| Place de stationnement | 5 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.150.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Aire de services                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2015                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 564 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon   |

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 203.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1930                      |

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété

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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/kiel



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## La propriété

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**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: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## Une première impression

**\*\*Großzügiger Resthof mit Möglichkeiten zur Tierhaltung und 3 zusätzlichen Mietwohneinheiten\*\***

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, großzügiges Anwesen in ruhiger Ortsrandlage, das sich hervorragend für verschiedene Nutzungskonzepte eignet – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kapitalanlage oder für Menschen mit dem Wunsch nach Tierhaltung und ländlichem Leben.

Das ursprünglich 1930 errichtete Haus wurde laufend modernisiert und bietet heute ca. 490?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 2.775?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine direkt angrenzende Weidefläche von ca. 2,5 Hektar zu erwerben – ideal für Pferdehaltung, Kleintiere oder Hobbylandwirtschaft.

Die Immobilie beherbergt vier abgeschlossene Wohneinheiten:

Eine großzügige Eigentümerwohnung mit ca. 290?m<sup>2</sup>, teils mit Echtholzböden und Kaminöfen ausgestattet,

eine moderne Einliegerwohnung mit ca. 51?m<sup>2</sup>, komplett saniert 2015,

sowie zwei weitere Wohneinheiten mit je ca. 100?m<sup>2</sup>, erbaut 1990.

Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen ca. 19.500?€ netto kalt pro Jahr, mit Potenzial zur Steigerung. Damit eignet sich das Objekt auch hervorragend als Kapitalanlage mit Eigennutzungsoption.

Ein Highlight ist der großzügige Garten mit Terrasse, Wintergarten, Teich und Brunnen – eine grüne Oase direkt vor der Tür. Die Weidefläche kann direkt vom Grundstück aus erreicht werden und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Tierhaltung.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier Garagen zur Verfügung, teils mit Werkstatt- und Lagerbereichen, sowie eine zusätzliche Garage für ein Wohnmobil.

Die Ausstattung überzeugt: 12 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bieten reichlich Platz für Familien, Wohngemeinschaften oder mehrere Generationen unter einem Dach. Die Tageslichtbäder sind teils mit Dusche, Badewanne,

Doppelwaschtischen und Bidet ausgestattet. Mehrere Einbauküchen mit Essbereichen sind vorhanden.

Technisch ist das Objekt gut aufgestellt: eine zentrale Ölheizung, zwei Kaminöfen, Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Glasfaseranschluss in drei Wohneinheiten sorgen für Wohnkomfort und moderne Infrastruktur. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf rund 4.200?€.

Die Fassade präsentiert sich mit einer Mischung aus Verklinkerung (Front- und Ostseite) und Putzflächen (Süd- und Westseite). Das markante Krüppelwalmdach verleiht dem Gebäude eine klassische, ländlich geprägte Optik.

Dieses vielseitige Anwesen bietet nicht nur viel Platz, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für:

Familien mit Wunsch nach Wohnen im Grünen

Tierhalter oder Selbstversorger

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Fazit: Eine Immobilie mit Potenzial, Charakter und zahlreichen Möglichkeiten.  
Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde**

## Détails des commodités

- Grundstück circa 2.775 Quadratmeter
- Wohnfläche insgesamt circa 490 Quadratmeter
- Vier abgeschlossene Wohneinheiten
- Eigentümerwohnung circa 290 Quadratmeter
- Einliegerwohnung circa 51 Quadratmeter
- Zwei weitere Wohnungen mit jeweils circa 100 Quadratmetern
- Baujahr Haupthaus 1930
- Eigentümerwohnung fortlaufend modernisiert
- Einliegerwohnung 2015 modernisiert
- Mietwohnungen Baujahr 1990
- Garten mit Terrasse und Teilüberdacht
- Großer Wintergarten
- Balkon an Mietwohnung im Obergeschoss
- Mehrere Garagen mit 4 Stellplätzen zum Teil mit Werkstatt und Lagerraum
- Zusätzliche Garage für Wohnmobil
- Zufahrt
- Teich und Brunnen
- Ölheizung
- Zwei Kaminöfen
- Einbauküche mit Essplatz
- Tageslichtbad mit Dusche und Badezimmer
- Zwei Waschtische und Bidet
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Fliesen überall
- Ausnahme: Echtholzfußboden im Dachgeschoss Eigentümerwohnung
- Front und Ostfassade verklickert
- Süd- und Westfassade verputzt
- Krüppelwalmdach
- Glasfaseranschluss für drei von vier Wohneinheiten
- Kosten per annum circa 4.200 Euro
- Mieteinnahmen per annum 19.500 Euro netto kalt
- Ruhige Ortsrandlage

**CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage im Herzen der Gemeinde Hohenfelde im Kreis Plön. Eingebettet in die malerische Landschaft der Probstei, bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit. Nur wenige Kilometer trennen das Haus von der Ostseeküste mit ihren feinsandigen Stränden, die sowohl bei Einheimischen als auch bei Urlaubern beliebt sind. Über die nahegelegene Bundesstraße B502 sind die Städte Schönberg und Kiel bequem mit dem Auto erreichbar – ideal für Pendler und alle, die die Nähe zur Stadt mit der Ruhe des Landlebens verbinden möchten. Eine Busanbindung sorgt für den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und bindet Hohenfelde an das regionale Verkehrsnetz an. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung finden sich im benachbarten Schönberg. So verbindet der Standort in Hohenfelde ländliche Idylle mit funktionaler Anbindung – ein attraktiver Lebensmittelpunkt für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben in einer gewachsenen Dorfstruktur zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 203.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
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 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: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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