

Alveslohe

# Vielseitiges Wohnjuwel in Feldrandlage – Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen

CODE DU BIEN: 25053050



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.174 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

- 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: 25053050 - 25486 Alveslohe

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25053050                                            |
| Surface habitable      | ca. 223,18 m²                                       |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Pièces                 | 7.5                                                 |
| Chambres à coucher     | 4.5                                                 |
| Salles de bains        | 3                                                   |
| Année de construction  | 1972                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 575.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 93 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 243.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## 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: 25053050 - 25486 Alveslohe

## La propriété

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR Institut, 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die volle Note 5,0  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDSTEST 2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/hogeltesten-produkte-services

**VP**  
Kunden-Entscheidungen  
★★★★★  
TOP 2024  
Im Test: 44  
Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024  
VON POLL IMMOBILIEN

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

**KILIA**  
F.C. KILIA  
V1902  
F.C.

**THW KIEL**  
1904

**KIELER SV HOLSTEIN**  
VON 1900

**ADLER**  
KIELER TV

**ALTENHOLZ**  
TSV  
1948

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

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## 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: 25053050 - 25486 Alveslohe

## Une première 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen, eingewachsenen Grundstück von 1.174 m<sup>2</sup> die perfekte Grundlage für individuelle Wohnräume. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die größere ca. 52,52 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25053050 - 25486 Alveslohe

## 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)