

Wiemersdorf

# Zweifamilienhaus in toller Familiengegend von Wiemersdorf!

????????? ??????????: 25157003



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

???? ??????: 455.000 EUR • ??????????: ca. 195 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 792 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                       |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25157003            | ???? ?????       | 455.000 EUR           |
| ????????           | ca. 195 m²          | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 8                   |                  | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 6                   |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                     |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                   | ???? ??????????? | 2022                  |
| ???? ???????????   | 1996                | ???????          | ??????                |
|                    |                     | ???????????      |                       |
| ????? ???????????? | 2 x ?????????? ??   | ??????           | ???????, WC           |
|                    | ?????????????, 1 x  |                  | ???????????,          |
|                    | ????????????? ????? |                  | ???????????????       |
|                    | ?????????????       |                  | ???????               |

???????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

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

|                                                    |                            |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????      | ?????????????????<br>????????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                 | ???????? ???????<br>?????? | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 63.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 15.02.2034                 | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | B             |
| ????? ????????????                                 | ??????                     | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1996          |

??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ?????????



???????? ??: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

?? ????????

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.: 040 - 51 32 48 08 0

Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt | [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

## ??? ?????? ???????????

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit großem Garten in familienfreundlicher Lage von Wiemersdorf. Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Wiemersdorf überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die idyllische Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial. Das Haus steht auf einem eingewachsenen, liebevoll gestalteten Grundstück mit großer Rasenfläche, das Kindern reichlich Platz zum Spielen bietet und zugleich Rückzugsmöglichkeiten für Erwachsene schafft. Die grüne Umgebung vermittelt Ruhe und Privatsphäre – ein echtes Paradies für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen. Die erste Wohneinheit umfasst rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück der Wohnung: ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Tresen. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitsbereiche oder Gästezimmer eignen. Ein großes, modernes Duschbad sorgt für Komfort, ebenso wie der praktische Hauswirtschaftsraum mit Heiztechnik. Zusätzlich bietet der Dachboden weiteren Stauraum. Die zweite Wohneinheit liegt ebenerdig im Erdgeschoss und bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> drei gut geschnittene Zimmer. Der helle Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse in Westausrichtung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein separates Schlafzimmer sowie ein kleines zusätzliches Zimmer – etwa als Kinderzimmer oder Büro nutzbar – machen diese Wohnung zu einer idealen Einlieger- oder Mietwohnung. Auch hier steht ein eigener Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, was die Unabhängigkeit beider Einheiten unterstreicht. Ein Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen bietet reichlich Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte. Die Außenbeleuchtung sorgt für Sicherheit und Atmosphäre. Der charmante Holzüberstand rundet das harmonische Erscheinungsbild der Immobilie ab. Die Ausstattung des Hauses befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2022 sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits an der Straße und bietet beste Voraussetzungen für schnelle Internetverbindungen – ideal für Homeoffice und modernes Familienleben. Die Lage in Wiemersdorf ist besonders familienfreundlich. Ruhige Straßen, eine gute Nachbarschaft und die Nähe zu Schulen, Kindergärten sowie Nahversorgung machen diesen Ort zu einem perfekten Lebensmittelpunkt für Jung und Alt. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Generationenhaus oder mit dem Ziel einer (Teil-)Vermietung – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten in schönster Lage von Wiemersdorf.

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

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

- Baujahr 1996
- Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Wohneinheiten
- 1. Wohneinheit mit ca. 130 m<sup>2</sup> und 5 Zimmern, Einbauküche, Badezimmer mit Duschwanne und Gäste-WC
- 2. Wohneinheit mit ca. 65 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern, Einbauküche und großes Duschbad
- 8 großzügige Zimmer insgesamt
- charmante Grundrisse
- Neue Gasheizung aus 2022
- Massive Bauweise
- Außenbeleuchtung
- Glasfaser in der Straße
- Auffahrt mit großem Doppelcarport inklusive zusätzlichen Stauraum
- große Grünfläche
- Eingewachsenes Grundstück mit 792 m<sup>2</sup>
- Zwei großzügige und sonnige Terrassen
- Familiengegend

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

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

Wiemersdorf – Ruhiges Landleben mit guter Anbindung Wiemersdorf ist eine idyllische Gemeinde im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein und bietet eine attraktive Kombination aus ländlichem Charme und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern – ideal für Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Die gute Erreichbarkeit von Bad Bramstedt – nur wenige Fahrminuten entfernt – sorgt für eine hervorragende Versorgung im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Restaurants sowie ein Bahnhof mit Anbindung nach Hamburg und Kiel stehen hier zur Verfügung. Über die nahegelegene A7 ist auch die Metropolregion Hamburg bequem erreichbar. Attraktive Wohnlage in gewachsenem Umfeld Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Die verkehrsberuhigte Straße liegt in einem gepflegten, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken. Die Bebauung ist aufgelockert und harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet. Kindergarten, Grundschule und Sportverein befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar. Spaziergänge, Joggingstrecken oder Fahrradtouren durch die ländliche Umgebung beginnen direkt vor der Haustür. Wer naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchte, findet hier die ideale Lage.

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 25157003 - 24649 Wiemersdorf

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

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

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)