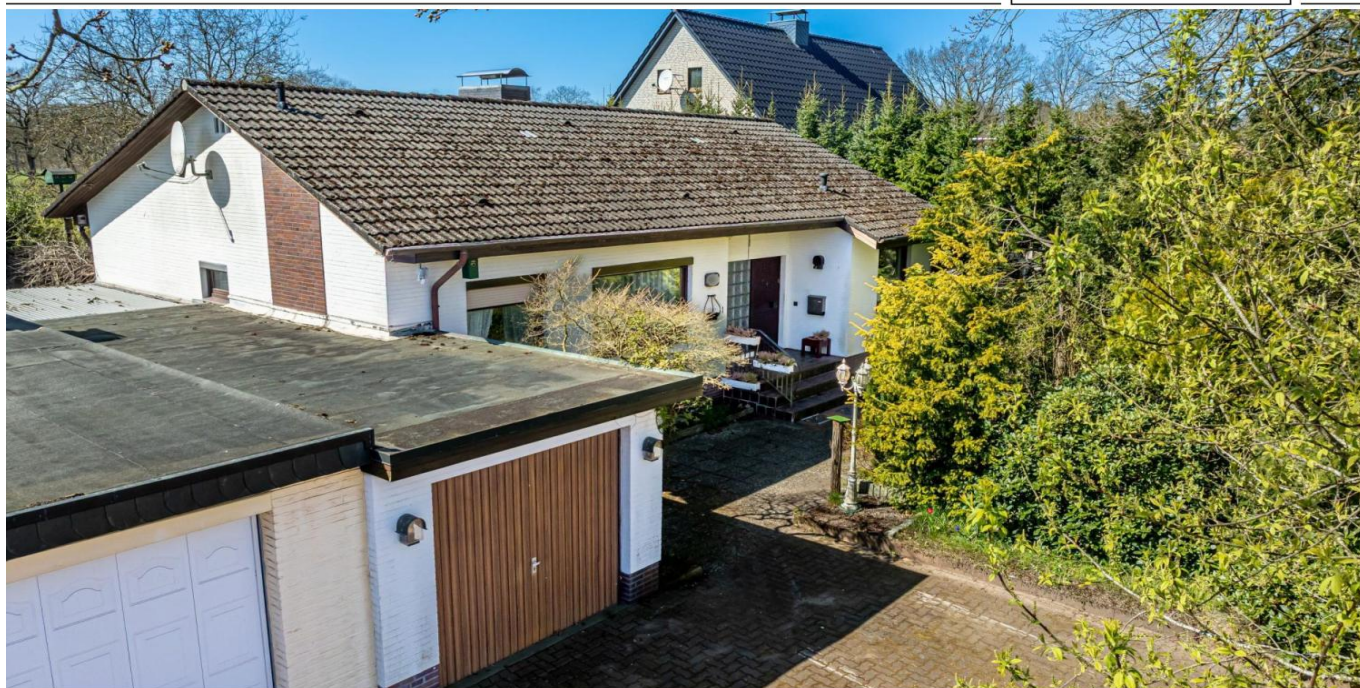


Hartenholm

## Viel Platz für Ihre Wohnideen – Bungalow mit Wintergarten und großem Garten in Feldrandlage!

*CODICE OGGETTO: 25157005*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.056 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

- 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: 25157005 - 24628 Hartenholm

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25157005                          | Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 130 m²                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Stato dell'immobile    | Curato                                                                            |
| Vani                | 4                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Camere da letto     | 3                                 | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Bagni               | 1                                 |                        |                                                                                   |
| Anno di costruzione | 1977                              |                        |                                                                                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |                        |                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 25.04.2035           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 144.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | E                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1977                |



CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

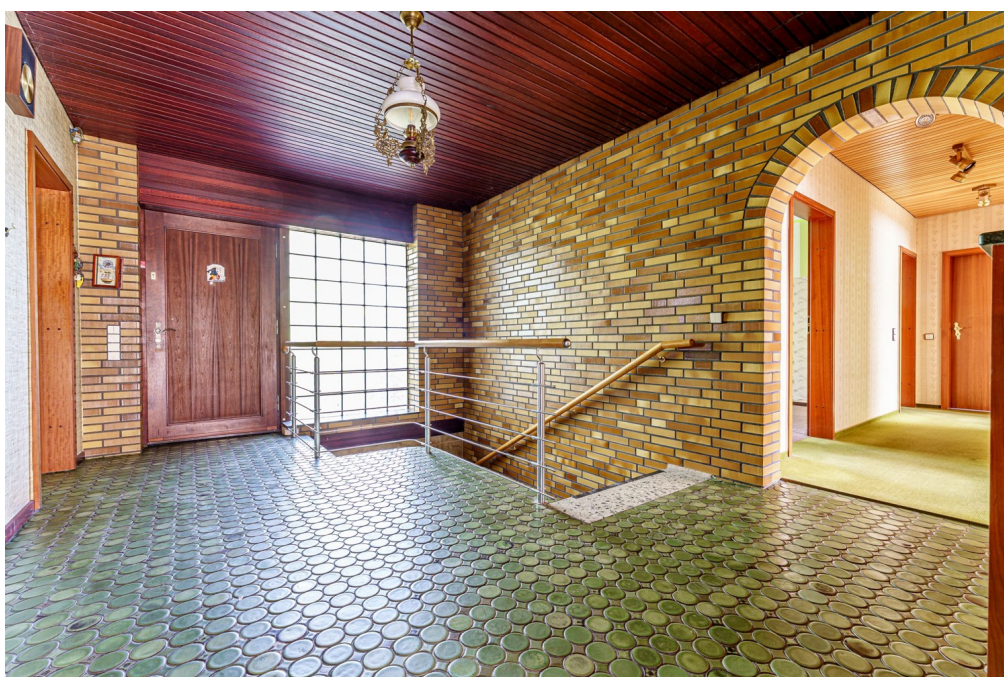
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

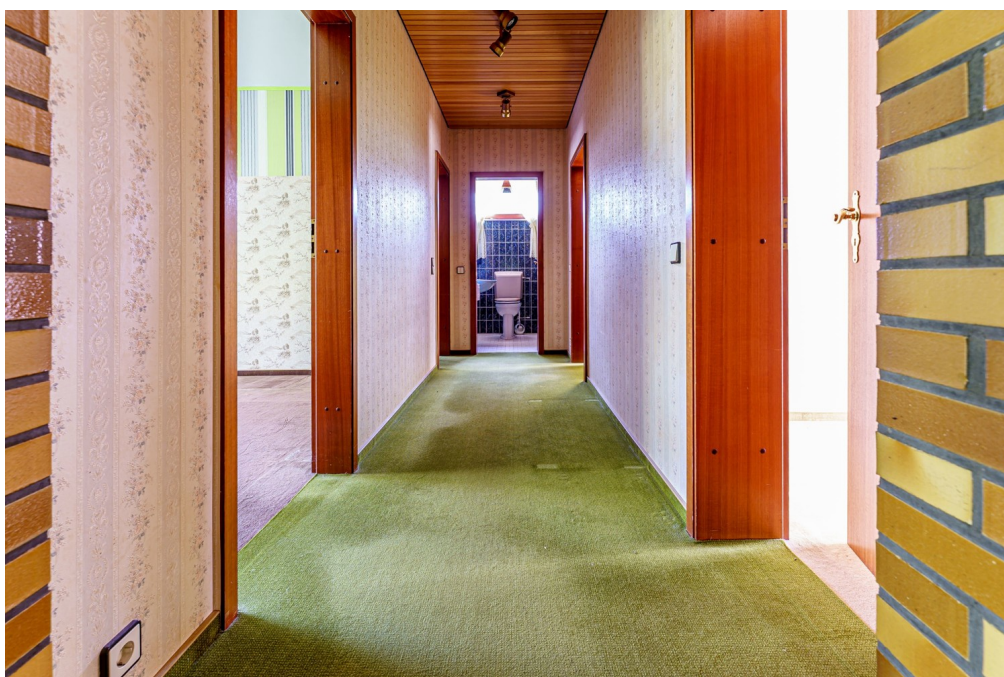
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

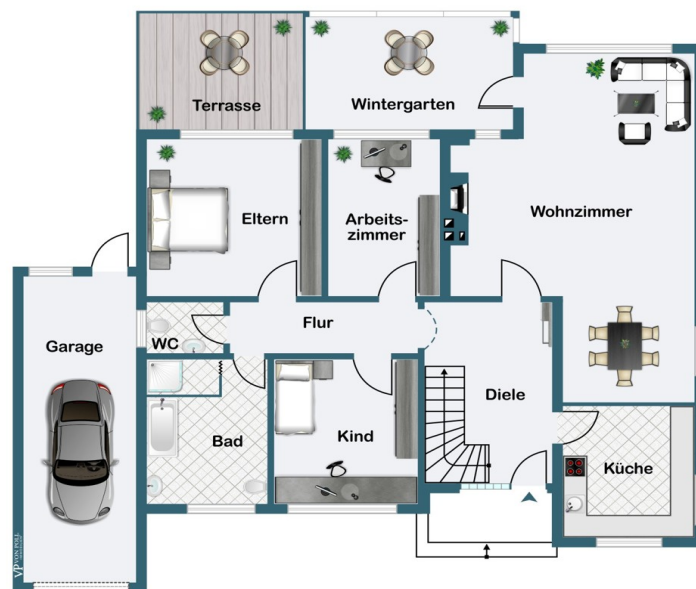
## La proprietà





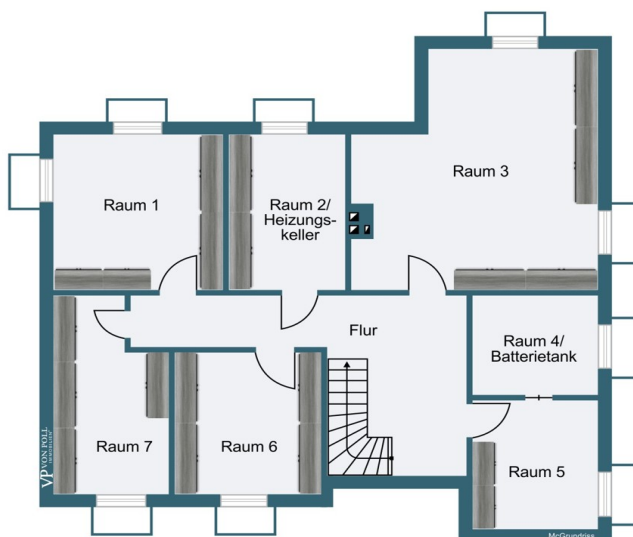
CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## Planimetrie



Erdgeschoss





**Kellergeschoss**

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: 25157005 - 24628 Hartenholm

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Bungalowhaus vorstellen zu dürfen – ein charmantes Zuhause mit Geschichte, das 1977 erbaut wurde und mit viel Potenzial darauf wartet, in neuem Glanz zu erstrahlen. Eingebettet in ruhiger Feldrandlage bietet die Immobilie ein großzügiges Grundstück von ca. 1.056 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die sich Raum zur Entfaltung wünschen. Die ca. 130 m<sup>2</sup> große Wohnfläche erstreckt sich komplett ebenerdig und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung – darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer mit viel Tageslicht. Ob als klassisches Familienheim oder als Rückzugsort mit Platz für Homeoffice und Hobby: Dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen flexibel an. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der 1993 angebaut wurde. Er schafft eine harmonische Verbindung zwischen dem Innenbereich und dem leingewachsenen Garten. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit einen tollen Blick ins Grüne – ein Ort zum Entspannen, Lesen oder einfach zum Verweilen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Die Küche ist in schlichtem Zustand gehalten und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungsideen – ob offen gestaltet oder klassisch separiert, hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen. Besonders viel Platz bietet der vollunterkellerte Bereich des Hauses. Hier finden Sie großzügige Nutzflächen für Hauswirtschaft, Vorräte, eine Waschküche sowie den Heizungskeller – ideal, um das Erdgeschoss wohnlich und aufgeräumt zu halten. Die Räume im Untergeschoss bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur funktionalen oder kreativen Nutzung. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage mit elektrischem Tor, die sich direkt neben dem Haus befindet. Auch wenn kein direkter Zugang ins Haus besteht, bietet sie Schutz und Komfort für Ihr Fahrzeug – gerade bei schlechtem Wetter ein praktisches Extra. Das weitläufige Grundstück mit ruhiger Feldrandlage lädt zu vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten ein: Ob Nutzgarten, Spielbereich, Sonnenterrasse oder Outdoor-Küche – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wobei die Ausstattung bewusst einfach gehalten ist. Genau das bietet Ihnen die Freiheit, durch gezielte Renovierungen und Modernisierungen Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Dieses Bungalowhaus vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit einer soliden Substanz und viel Entwicklungsspielraum. Es ist ideal für Menschen mit Sinn für Potenzial und dem Wunsch, Altes zu bewahren und Neues zu schaffen. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## Dettagli dei servizi

- idyllische Wohngegend
- Massive Bauweise
- Garage mit Unterstand und elektrischem Tor
- vollständig eingewachsenes Grundstück
- großer Garten mit Terrasse und Feldblick
- charmanter Grundriss mit schöner Raumaufteilung
- 4 einzelne Zimmer
- 3 mögliche Schlafzimmer
- offener Wohn- und Essbereich mit Wintergarten und Kamin
- Gäste-WC
- Vollbad
- Dachboden (mögliche Ausbaureserve)
- Vollkeller
- Werkbereich
- Vorratsraum/Waschküche
- Heizungskeller
- Hobbyraum
- Lagerraum

CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in einer gepflegten Anliegerstraße der Gemeinde Hartenholm im Kreis Segeberg. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Hier wohnt man naturnah, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Hartenholm liegt am südlichen Rand des Segeberger Forsts, einem der größten Waldgebiete Schleswig-Holsteins, und bietet eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren oder Reitausflüge – direkt vor der Haustür beginnt die Natur. Trotz dieser ländlichen Idylle ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Die Autobahn A7 ist schnell erreicht und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Hamburg, Kiel oder Lübeck. Auch die umliegenden Städte Bad Bramstedt und Kaltenkirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Beide Orte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung sowie kulturellen und sportlichen Angeboten. Insbesondere Kaltenkirchen punktet darüber hinaus mit einem Bahnanschluss an die AKN-Linie, die eine direkte Verbindung in Richtung Hamburg bietet. Vor Ort in Hartenholm selbst finden sich eine Kindertagesstätte, eine betreute Grundschule mit Ganztagsangebot, ärztliche Versorgung sowie kleinere Läden für den täglichen Bedarf. Das aktive Vereinsleben, eine Mehrzweckhalle, Sportplätze, Reitmöglichkeiten und ein Jugendtreff sorgen für ein lebendiges Miteinander und ein breites Freizeitangebot. Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu urbanen Zentren – ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende, die das Leben im Grünen mit kurzen Wegen zu schätzen wissen.



**CODICE OGGETTO: 25157005 - 24628 Hartenholm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 144.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25157005 - 24628 Hartenholm

## Partner di contatto

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

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)