

Holzdorf

# Schaffen Sie sich ein neues Zuhause zwischen Schlei und Ostsee

CODICE OGGETTO: 23053229



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

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23053229                          | Prezzo d'acquisto      | 179.000 EUR                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 120 m²                        | Casa                   | Casa unifamiliare                                                                 |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Vani                | 5                                 | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                        |
| Camere da letto     | 2                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Bagni               | 1                                 | Superficie lorda       | ca. 35 m²                                                                         |
| Anno di costruzione | 1875                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |                        |                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 226.10 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.01.2034    | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                |

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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.: 04331 - 83 89 99 0**

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | [rendsbu@von-poll.com](mailto:rendsbu@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## La proprietà

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

[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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## Una prima impressione

Zwischen Schlei und Ostsee liegt dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1875 und wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden! Als Ferienhaus, Wochenendhaus oder Hauptwohnsitz - Sie entscheiden. Aufgrund des Alters entspricht die Ausstattung zwar nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Dennoch präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Großzügig und einladend wirkt beim Betreten des Hauses bereits die Diele, die selbst für einen Kinderwagen oder eine Kommode ausreichend Platz bietet. Linker Hand befindet sich das Schlafzimmer. Rechts erstrecken sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit der Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen und ein Wintergarten, die zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden einladen. Apropos gemütliches Beisammensein: Mit wenigen Handgriffen ließe sich auch die Küche in den Wohnbereich integrieren. Sie liegt direkt neben dem Esszimmer und hat einen separaten Zugang zur windgeschützten Terrasse. Eine kleine Speisekammer, ein nostalgisches Vollbad sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Eine weitere Besonderheit ist die Garage, die sich direkt im Haus befindet. In den letzten Jahren wurde hier allerdings kein Auto mehr geparkt und so ist dieser Raum nur durch eine Faltwand abgetrennt. Es wäre daher denkbar, in diesem Bereich ein weiteres Schlafzimmer einzurichten. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer mit separater Ankleide sowie ein kleiner Abstellraum. Darüber hinaus besteht weiteres Ausbaupotenzial auf einer Grundfläche von ca. 50 m². Das Grundstück ist komplett eingefriedet und bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen. Alte Obstbäume erinnern an längst vergangene Zeiten. Ein kleiner Geräteschuppen und zwei große Werkstätten runden das Angebot ab. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, mit etwas handwerklichem Geschick Ihre eigenen Wünsche individuell zu verwirklichen und sich ein Zuhause zu schaffen.

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## Dettagli dei servizi

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Flüssiggasheizung aus dem Jahr 1997
- Wintergarten aus dem Jahr 1984
- Kaminanschluss
- Windgeschützte Südterrasse
- Garage im Haus mit Ausbaupotential
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Stellplatz
- Garten mit altem Obstbaumbestand
- Werkstatt
- Eingefriedetes Grundstück
- Zentrale Lage zwischen Schlei und Ostsee

**CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Holzdorf bildet den Mittelpunkt der Halbinsel Schwansen, die von drei Seiten von Wasser umgeben ist. Die Eckernförder Bucht im Süden, die Ostsee im Osten und die Schlei im Westen bilden den Rahmen um diese Ferienlandschaft. Weite Strände, malerische Steilküsten, idyllische Buchten, weite Rapsfelder und gastliche Dörfer mit ihren Reetdachkaten sind überall zu finden. Charakteristisch für Schwansen sind auch die großen Adelsgüter und historischen Herrenhäuser, die zumeist noch heute im Besitz alter Familien sind. Neben diesen historisch bedeutsamen Ausflugszielen bietet Schwansen auch viele Freizeitmöglichkeiten. Ein 42 km langes Teilstück des Ostseeküstenradweges ermöglicht es dem Urlauber, die Natur hautnah zu erleben. Holzdorf verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. In wenigen Minuten ist man auf der Bundesstraße 203 und erreicht Eckernförde und Kappeln sowie die Ostsee in jeweils knapp 15 Minuten. Im benachbarten Vogelsang-Grünholz finden Sie alles für die Grundversorgung und den täglichen Bedarf. Alle Schulformen, Ärzte etc. finden Sie in Eckernförde und Kappeln. In den Altstädten laden die Fußgängerzonen der Hafenstädte zum Bummeln ein. Die bunte Geschäftswelt sowie gemütliche Restaurants und Cafés sorgen für einen angenehmen und kurzweiligen Aufenthalt. Genießen Sie einen Kaffee am Hafen oder erkunden Sie das vielfältige kulturelle Angebot.

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 226.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

CODICE OGGETTO: 23053229 - 24364 Holzdorf

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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