

Hohenfelde

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Garten, Wintergarten und Garagen

Objektnummer: 25053011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 490 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.775 m²

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25053011
Wohnfläche	ca. 490 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1930
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 564 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	203.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Die Immobilie

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-
zertifikat 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

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Ein erster Eindruck

****Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Garten, Wintergarten und Garagen**** Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1930 erbaut und kontinuierlich modernisiert wurde. Die Immobilie erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von etwa 490 m² auf einem weitläufigen Grundstück von circa 2.775 m². Das Anwesen befindet sich in ruhiger Ortsrandlage und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Wohnkonzepte. Die Immobilie beherbergt insgesamt vier abgeschlossene Wohneinheiten. Die große Eigentümerwohnung bietet etwa 290 m² und wurde fortlaufend modernisiert. Ebenfalls zur Verfügung steht eine moderne Einliegerwohnung mit circa 51 m², die im Jahr 2015 umfassend erneuert wurde. Zwei weitere Wohneinheiten, die jeweils circa 100 m² umfassen, wurden im Jahr 1990 erbaut und bieten zusätzlichen Wohnraum. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der weitläufige Garten mit Terrasse, einem großen Wintergarten sowie einem Teich und Brunnen, die zum Verweilen einladen. Die Mietwohnung im Obergeschoss verfügt darüber hinaus über einen Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Wenn Sie an der Haltung von Tieren interessiert sind, besteht die Möglichkeit auch noch die hinter dem Grundstück liegende Weidefläche von circa 2,5 Hektar mit zu erwerben. Für den Fuhrpark stehen mehrere Garagen bereit, die Platz für insgesamt vier Stellplätze bieten und zum Teil mit Werkstatt und Lagerraum ausgestattet sind. Eine zusätzliche Garage ist speziell für ein Wohnmobil vorgesehen. Das Interieur des Hauses überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung: Insgesamt stehen 12 Zimmer zur Verfügung, darunter 6 Schlafzimmer sowie 4 Badezimmer. Einbauküchen, teilweise ausgestattet mit Essplätzen, sowie Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne sorgen für Komfort. Zwei Waschtische und ein Bidet vervollständigen die hochwertige Ausstattung der Badezimmer. Der Boden ist überwiegend gefliest, während im Dachgeschoss der Eigentümerwohnung ein Echtholzfußboden verlegt wurde. Zwei Kaminöfen sorgen für wohlige Wärme an kühlen Tagen, während die zentrale Ölheizung die Grundversorgung übernimmt. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sorgen für eine gute Isolierung. Die Fassade des Hauses präsentiert sich in einer Kombination aus verklinkerten Front- und Ostseiten sowie verputzten Süd- und Westseiten. Das markante Krüppelwalmdach verleiht dem Gebäude eine klassische Note. Für die digitale Infrastruktur ist ebenfalls gesorgt: Ein Glasfaseranschluss bedient drei der vier Wohneinheiten und gewährleistet schnelles Internet. Die jährlichen Kosten der Immobilie belaufen sich auf rund 4.200 Euro, während die derzeitigen Mieteinnahmen circa 19.500 Euro netto kalt pro Jahr betragen. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit für Familien, Kapitalanleger oder Investoren, die eine gepflegte Immobilie mit viel Platz und Potenzial suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich

selbst vom vielseitigen Angebot dieses Hauses.

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 203.70 kWh/(m²*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 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.

Objektnummer: 25053011 - 24257 Hohenfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: ploen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com