Hohenwestedt

Charmantes, vielfältig nutzbares Zweifamilienhaus in zentraler Lage

Property ID: 24053178

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 221,93 m² • **ROOMS:** 8.5 • **LAND AREA:** 563 m²

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

At a glance

Property ID	24053178
Living Space	ca. 221,93 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.12.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	315.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

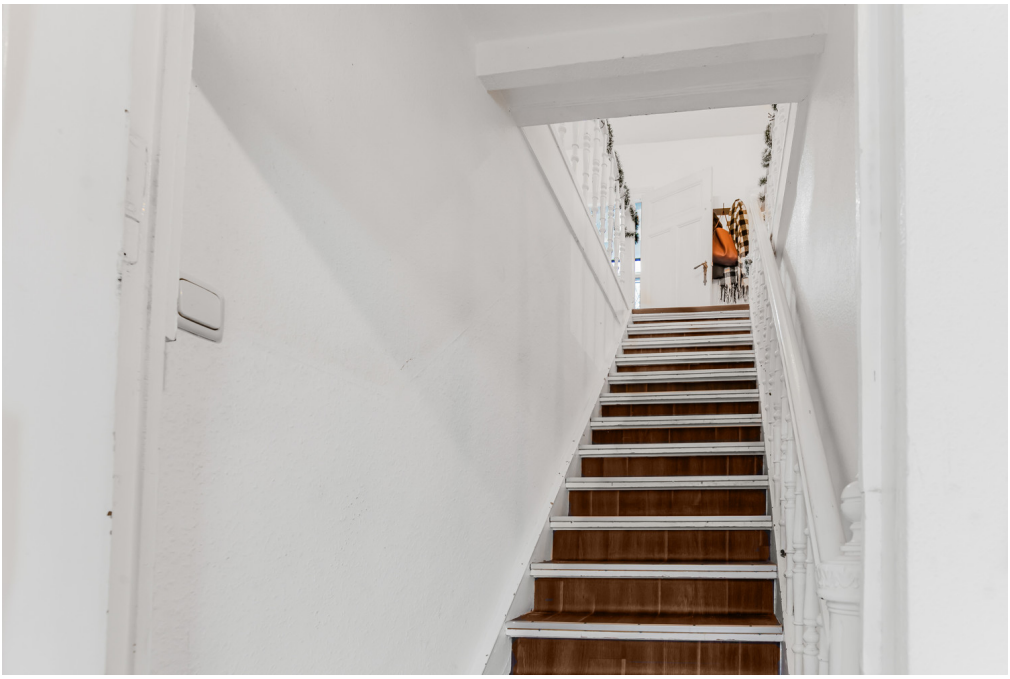
The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property



Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

The property

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

A first impression

Diese charmante Immobilie – ein echtes Juwel aus dem Jahr 1900 – vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 221 m² auf einem Grundstück von ca. 563 m² befindet sich das Haus in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Hohenwestedt. Egal, ob Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus, einem Zweifamilienhaus oder einer Kapitalanlage sind – dieses Haus passt sich Ihren Bedürfnissen an. Dank der bereits erfolgten WEG-Teilung stehen Ihnen zwei Wohneinheiten zur Verfügung, die Sie flexibel nutzen können. Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit dem 19.08.2024 für 720 € kalt vermietet. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Die Wohnung im Dachgeschoss wird zum 01.07.2025 frei und kann entweder eigengenutzt oder neu vermietet werden. Ob Sie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren, zusätzliche Mieteinnahmen generieren oder Ihren Kindern während Ausbildung oder Studium eine kostengünstige Wohnlösung bieten möchten – Ihren Ideen sind hier keine Grenzen gesetzt. Sogar ein Teilverkauf ist problemlos möglich. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine warme, einladende Atmosphäre. Die Diele führt Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterelementen, einem gemütlichen Kamin und einem modernen Vinylboden (2023) zum Wohlfühlen einlädt. Die angrenzende Küche mit ca. 13 m² verfügt über einen Essplatz und eine Einbauküche – die elektrischen Geräte gehören jedoch den Mietern. Von hier aus gelangen Sie auf die höhergelegene Holzterrasse (2021), die mit ihrem Blick in den pflegeleichten Garten zu entspannten Stunden einlädt. Ein Wannenbad mit erneuerten Armaturen sowie ein Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Waschraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Zwei weitere Zimmer, die durch eine Leichtbauwand getrennt sind, bieten zusätzlichen Platz für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Über eine stilvolle Holztreppe, deren Belag 2014 erneuert wurde, erreichen Sie die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss. Hier beeindruckt eine helle Galerie als zentraler Mittelpunkt. Der Wohn- und Essbereich besticht erneut mit einem Kamin (Eigentum der Mieter) und sichtbaren Holzelementen, die für eine besondere Atmosphäre sorgen. Ein modern gefliestes Duschbad, ein geräumiges Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbares Ankleide- oder Arbeitszimmer bieten viel Raum für individuelle Gestaltung. Auch die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet (Eigentum der Mieter) und beherbergt die eigene Heizung dieser Wohneinheit. Praktischer Stauraum findet sich in einem ehemaligen Duschbad, das nun als Waschraum und Speisekammer dient. Ein besonderes Highlight ist das angrenzende Stallgebäude, das ebenfalls vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Lager, Werkstatt, Atelier oder zur Kleintierhaltung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und zwei Stellplätze.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Historie und Moderne, Charme und Funktionalität – und bietet Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet, und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer idealen Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Details of amenities

- Zentrale Lage
- 2 getrennte Wohneinheiten (im EG vermietet, im DG ab dem 01.07.2025 frei)
- 2 Kamine (davon gehört einer dem Mieter)
- Diverse Elektrik arbeiten erneuert
- Oberste Geschossdecke wurde gedämmt
- Fenster Esszimmer EG neu verglast
- Massive alte Stiltüren samt Zargen
- Hohe Decken
- Stallgebäude
- Eingezäunter Garten
- Garage

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

All about the location

Hohenwestedt ist eine charmante Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, die durch ihre zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur besticht. Der Ort bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Nähe. Mit einer Fläche von 53 Quadratkilometern und etwa 6.500 Einwohnern verfügt Hohenwestedt über eine malerische Umgebung aus Hügeln, Wiesen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einlädt. Der Ortskern ist geprägt von historischen Gebäuden und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleinere Geschäfte, Restaurants und Cafés. Für den Alltag stehen Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium zur Verfügung. Auch kulturelle und sportliche Angebote sind reichlich vorhanden – vom modernisierten Freibad über Sportplätze bis hin zu Veranstaltungen wie dem Hohenwestedter Kulturfest oder dem Schleswig-Holstein Musik Festival. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Ein eigener Bahnhof bietet Verbindungen nach Neumünster und Heide, während die Autobahn A7 in rund 10 Minuten erreichbar ist. Trotz der ländlichen Lage erreichen Sie größere Städte wie Hamburg oder Kiel in etwa 30 Minuten. Hohenwestedt bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 315.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 24053178 - 24594 Hohenwestedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com