

Bordesholm – Bordesholm

# Ansprechendes Reihenendhaus mit Garten und Keller in Bordesholm

*CODICE OGGETTO: 23053133*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,12 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

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

CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23053133                  |
| Superficie netta    | ca. 118,12 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo            |
| Vani                | 4.5                       |
| Camere da letto     | 3.5                       |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1994                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 329.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 46 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | GAS           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.09.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 81.70 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica | C                                   |

CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## La proprietà



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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## La proprietà

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.*



www.von-poll.com

VP VON POLL FINANCE®



**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: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Lage in Bordesholm befindet sich dieses schöne und gepflegte Reihenendhaus mit schönem Garten. Der Eingangsbereich ist mit einer praktischen Garderobe ausgestattet, die genügend Stauraum für Jacken, Schuhe und Accessoires bietet. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ist sowohl funktional als auch komfortabel für Besucher. Das Wohn- und Esszimmer ist nicht nur geräumig, sondern auch durch die geschickt platzierten großen Fensterfronten lichtdurchflutet. Die offene Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten wie einem Backofen und einer praktischen Dunstabzugshaube ausgestattet. Die großzügige Arbeitsfläche und die ausreichende Staufläche ermöglichen eine komfortable Zubereitung von Mahlzeiten. Eine gemütliche Essecke in der Küche bietet den idealen Ort, um zusammen zu Essen und gemeinsame Gespräche zu führen. Die Terrassentür öffnet sich zu einer gut angelegten Terrasse mit Süd-West Ausrichtung. Der angrenzende Garten lädt mit seiner ansprechenden Gestaltung zu gemütlichen Grillabenden im Kreise von Familie und Freunden ein, während Sie die Natur genießen können. Über die ansprechende Holzterrasse gelangen Sie in die zweite Etage des Hauses. Hier erwarten Sie drei lichtdurchflutete Zimmer, die ausreichend Platz für komfortable Betten, geräumige Kleiderschränke und bei Bedarf auch Schreibtische bieten. Die freundliche Atmosphäre dieser Räume lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein. Das Hauptschlafzimmer zeichnet sich durch seine angenehme Helligkeit aus und bietet großzügigen Raum für ein bequemes Bett sowie eine geräumige Schranklösung. Hier können Sie sich wunderbar zurückziehen und erholen. Das Badezimmer verfügt über pflegeleichte Armaturen und die vorhandene Dusche sowie die geräumige Badewanne garantieren eine hohe Alltagstauglichkeit und Entspannung. Dieses Badezimmer wurde mit Blick auf Komfort und Bequemlichkeit gestaltet, um Ihnen eine angenehme Nutzung zu ermöglichen. Das Studio ist ein einladender Raum mit einer angenehmen Atmosphäre. Die Veluxfenster lassen das Tageslicht großzügig herein und schaffen eine offene und luftige Umgebung. Diese natürliche Beleuchtung trägt zur Schaffung eines angenehmen Arbeits- oder Spielbereichs bei, der sowohl funktional als auch komfortabel ist. Die Größe des Zimmers ermöglicht verschiedene Einrichtungsoptionen. Ob Sie es als kinderfreundliches Spielzimmer gestalten oder als inspirierendes Home-Office nutzen möchten, die Wahl liegt bei Ihnen. Die schrägen Dachwände verleihen dem Raum eine gemütliche Note. Das Haus beinhaltet zudem einen vollständigen Kellerbereich. Neben dem Raum, der für die Heizungsanlage vorgesehen ist, steht Ihnen ein separater Hobbyraum zur Verfügung. Darüber hinaus steht Ihnen ein weiterer Raum für hauswirtschaftliche Zwecke zur Verfügung. Eine Garage sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte runden das schöne Reihenendhaus in Bordesholm ab. Die Immobilie ist seit August 2016

vermietet. Die derzeitige Nettokaltmiete beläuft sich auf 942 Euro. Eine Ankündigung für Eigenbedarf ist natürlich umsetzbar. Im Expose befindet sich ein 360 Grad Rundgang der Immobilie. Einfach den vorhandenen QR Code scannen und Sie können alle Räume begehen und sogar ausmessen ob Ihre Möbel reinpassen. Viel Spaß. Haben wir Sie neugierig gemacht? Sprechen Sie uns an und wir stimmen einen Besichtigungstermin ab.

**CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm**

## Dettagli dei servizi

- Garage
- Vollkeller
- Süd-Terrasse mit Markise
- Großer Garten mit Gerätehaus
- 2014 umfassend modernisiert
- Eingewachsenes Grundstück
- Ruhige Lage
- Gäste-WC
- Ausgebautes Studio

**CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm**

## Tutto sulla posizione

Bordesholm liegt eingebettet in eine malerische und geschichtsträchtige Umgebung und hat sich zusammen mit den umliegenden Gemeinden zu einem zentralen Anlaufpunkt in der idyllischen ländlichen Region zwischen Kiel und Neumünster entwickelt. Diese Ortschaft bietet eine breite Palette an öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Von Supermärkten über Getränkemärkte bis hin zu Tankstellen, Blumenläden, Boutiquen, Elektrogeschäften, Fahrradhändlern, Fotografen und Geschäften für Gardinen und Haushaltswaren ist alles vor Ort vorhanden. Auch Teeläden und Süßwarengeschäfte tragen zur vielfältigen Einkaufsmöglichkeit bei. Bordesholm erweist sich zudem als bedeutender Standort für Banken und Versicherungen und bietet den Vorteil eines gut vernetzten Bahnhofs mit umfassenden Zugverbindungen. Die exzellente medizinische Versorgung trägt ebenso zur Attraktivität des Wohnortes bei wie das solide ausgebaute Schulwesen, das von der Grundschule bis zur Gemeinschaftsschule reicht. Das Freizeitangebot in Bordesholm ist durch zahlreiche Vereine gekennzeichnet, die eine breite Palette an sportlichen Aktivitäten anbieten und somit den Freizeitwert und die Lebensqualität der Einwohner steigern. Die unmittelbare Anbindung an die Autobahnen A7 und A215 ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit von Kiel und Neumünster, jeweils in nur etwa 20 Minuten Fahrtzeit. Selbst Hamburg liegt lediglich 45 Minuten entfernt und ist somit ebenfalls bequem erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 81.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23053133 - 24582 Bordesholm – Bordesholm**

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a Plön

**E-Mail:** [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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