Einfamilienhaus in Altenholz in ruhiger Lage



Normal	**135,91 m²**	**3**	**1.014 m²**	**1961**
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer insgesamt	Grundstück	Baujahr

Kaufpreis und Preise

Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1161
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Waldwinkel 19
PLZ	24161
Stadt/Ort	Altenholz
Stadt-/Ortsteil	Stift
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	135,91 m²
Grundstück	1.014 m²

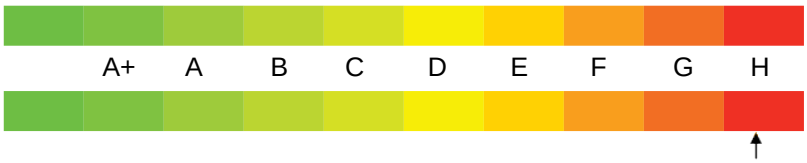
Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	63,82 m²
Gesamtfläche	199,73 m²
Zimmer insgesamt	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Baujahr	1961

Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Energiebedarf	288,16 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Stift von Altenholz. Die 1961 in massiver Bauweise errichtete Immobilie steht auf einem 1.014 m² großen Grundstück. Das 1,5-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss verfügt über einen Teilkeller (¾) und ist mit einem Walmdach ausgestattet. Auf der Hausvorder- und Hausrückseite befindet sich jeweils eine Gaube. Zudem befindet sich neben dem Objekt eine seitlich angebaute Einzelgarage. Die massive Garage verfügt über ein Flachdach und einen angrenzenden Geräteraum, der auch von der Rückseite über eine Tür zu erreichen ist. Auf der Hausrückseite befinden sich weiter eine große Terrasse und ein fast rechteckiges Gartengrundstück.
Im Garten sind eine weitere kleine Terrasse sowie ein Gartenhaus anzufinden. Das Gartenhaus befindet sich im hinteren Teil des Grundstückes, nahe der Grundstücksgrenze. Hinter dem Grundstück ist ein kleines Waldgebiet anzufinden. Von der großen Terrasse kann man einen wunderbaren Ausblick über den Garten genießen. Dies insbesondere, weil das Grundstück direkt hinter der Terrasse etwas abfällt und somit tiefer liegt. Vor dem Grundstück befindet sich die Auffahrt zur bereits angesprochenen Garage, ein Vorgarten und die mit Granitsteinen gepflasterte Zuwegung zum Haus.
Im Haus angekommen, befindet man sich auf dem Flur (Diele) des Erdgeschosses. Alle Räume sind von hieraus einfach und leicht zu erreichen. Im Eingangsbereich befindet sich auf der linken Seite ein Gäste-WC. Angrenzend folgt der Eingang zur Küche. Die Einbauküche ist bereits etwas in die Jahre gekommen und könnte auf Wunsch durch eine modernere Küche ersetzt werden. Am Kopfende des Flures gelangt man über eine zweiflüglige Tür in den großen Wohn- und Essbereich. Dieser Bereich ist in L-Form geschnitten und erstreckt sich auf der Rückseite über die komplette Hausbreite. Über eine Schiebetür gelangt man von hieraus direkt auf die Terrasse. Viele und mitunter große Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht. Diese sorgen auch dafür, dass man aus dem Wohnbereich einen wunderbaren Ausblick über die Terrasse, und den Garten genießen kann. Im Wohnzimmer befindet sich auch noch ein Kaminofen.
Über eine u-förmige Treppe gelangt man von Flur des Erdgeschosses in das Dachgeschoss. Oben angekommen befindet man sich auf einem kleinen Flur, von dem drei weitere Zimmer problemlos zu erreichen sind. Hierzu gehören das recht große Badezimmer, welches mit einer Badewannen-Duschkombination ausgestattet ist. Die rückseitige Gaube mit drei Fenstern erstreckt sich über das Schlafzimmer. Neben dem Schlafzimmer befindet sich auch noch ein begehbarer Kleiderschrank, der als weiteres Zimmer angrenzt. Vom Ankleidezimmer gelangt man über eine Bodeneinschubtreppe in den nicht ausgebauten Spitzboden. Das verbleibende Zimmer kann dann wahlweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.
Über eine massive und geflieste Kellertreppe gelangt man zu guter Letzt vom Erdgeschoss in den Keller. Hier ist neben einigen Kellerräumen auch der Heizungskeller anzufinden. Im Heizungskeller befindet sich eine Gaszentralheizung aus dem Jahre 2005 von Buderus. Für die Kellerräume bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Anzumerken ist, dass der Keller Spuren von Feuchtigkeit aufweist.
Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann durch einige erforderliche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere auch im energetischen Bereich - schnell zum individuellen Traumhaus hergerichtet werden. Ferner muss auch noch erwähnt werden, dass für die Straße im Waldwinkel seit 2017 ein Sanierungsverfahren eingetragen ist und es hier nach der Straßensanierung für den jeweiligen Eigentümer zu einem Ausgleichsbetrag – durch die werterhöhenden Maßnahmen bezüglich des Bodenwertes - kommen kann. Eine Besichtigung lohnt sich ganz bestimmt und ist jederzeit nach Absprache möglich.

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer äußerst ruhigen und begehrten Wohnlage im Ortsteil Stift in Altenholz. Die Gemeinde liegt nördlich von der Landeshauptstadt Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde entfernt. Altenholz liegt am Rande der Kieler Förde und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Landeshauptstadt. Südlich von Altenholz verläuft auch der Nord-Ostsee-Kanal, der einer der bedeutendsten Schifffahrtswege in Europa ist. Er

ist in nur wenigen Minuten erreicht und bietet entlang seiner Ufer schöne Spazier- und Radwege mit Blick auf vorbeifahrende Schiffe.
Neben Stift gehören noch folgende Ortsteile zur Gemeinde Altenholz: Klausdorf, Knoop, Postkamp, Kubitzberg, Dehnhöft und Friedrichshof. In der Region sind viele Waldfläche anzufinden, was den Einheimischen und Erholungssuchenden zugutekommt. Die Gemeinde befindet sich auf der Halbinsel Dänischer Wohld und zählt rund 10.000 Einwohner. Im Ortsteil Stift selbst leben etwas mehr als 3.000 Menschen.
Die Nähe zu Kiel macht Altenholz besonders attraktiv, da sie einen idealen Mix aus städtischer Infrastruktur und ruhigem sowie naturnahem Wohnen bietet. In nur wenigen Minuten ist die Kieler Innenstadt mit dem Auto erreicht. Hier stehen dann zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und Kinos sowie ein breites Freizeitangebot zur Verfügung. Zudem ist Kiel ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen. Hierzu gehören u.a. Hochschulen und Universitäten, was vor allem für Berufspendler und Studierende von Vorteil ist. Trotz dieser urbanen Nähe genießt man in Altenholz die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit viel Natur und Erholungsmöglichkeiten.
Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse, was den Verkehrslärm auf ein Minimum reduziert und eine besonders familienfreundliche und entspannte Wohnatmosphäre gewährleistet. Hier genießen Sie eine ruhige Nachbarschaft mit viel Grün und einer angenehmen Wohnumgebung. Die nähere Umgebung zur Immobilie zeichnet sich durch eine gepflegte Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und teilweise großen Gärten aus.

Karte



Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Altersentsprechend
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Badewannen-Duschkombination
Heizungsart	Zentralheizung

Objektaustattung

Garage	Ja
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Walmdach
Ausblick	Garten
Fußboden	Sonstiges
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsmerkmale:
Massives Einfamilienhaus
1,5-geschossige Bauweise
Verblendmauerwerk
Teillkeller (¾)
Walmdach
Gauben auf der Hausvorder- und Hausrückseite
2 Terrassen
Große Terrasse mit Markise
Einzelgarage (massiv)
Garage mit angrenzenden Geräteraum
Elektrisches Garagentor
Stellplatzmöglichkeit vor Garage
Gaszentralheizung aus 2005 von Buderus
Haustelefon im Eingangsbereich
Überwiegend doppelverglaste Fenster (Kunststoff/Holz)
Separates Gäste-WC (Eingangsbereich)
Sackgassenlage mit Wendehammer
Wendehammer mit Stellplatzmöglichkeiten
Großes Gartengrundstück
Gartenhaus
Vorgarten mit Rasen und Zufahrt zur Garage
Zufahrt und Zuwegung zum Haus mit Granitsteinen
Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
Ruhige und verkehrsgünstige Lage

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen

Fördergelder.
Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.
Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1161_immobilie_1



1161_immobilie_2



1161_immobilie_3



1161_hausansicht_1



1161_hausansicht_2



1161_hausansicht_3



1161_hausansicht_4



1161_garten_1



1161_terrasse_1



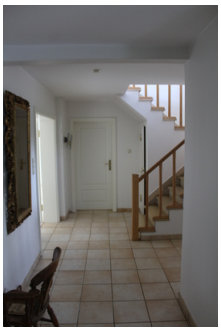
1161_terrasse_2



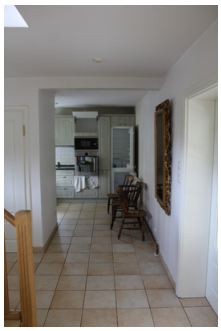
1161_terrasse_3



1161_hauseingang



1161_flur_1



1161_flur_2



1161_gaeste_wc



1161_wohn_essbereich_1



1161_wohn_essbereich_2



1161_wohn_essbereich_3



1161_wohn_essbereich_4



1161_kueche_1



1161_kueche_2



1161_treppe_eg_dg_1



1161_dg_flur_1



1161_dg_flur_2



1161_dg_bad_1



1161_dg_bad_2



1161_dg_bad_3



1161_dg_zimmer_1.1



1161_dg_zimmer_1.2



1161_dg_zimmer_1.3



1161_dg_ankleinde_1



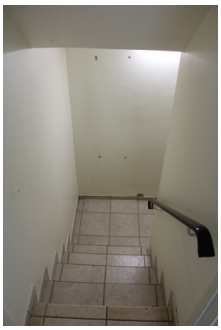
1161_dg_ankleinde_2



1161_dg_zimmer_2.1



1161_dg_zimmer_2.2



1161_treppe_eg_kg_1



1161_treppe_eg_kg_2



1161_kellerraum_1



1161_kellerraum_2



1161_kellerraum_3



1161_kellerraum_heizung



1161_luftaufnahme_1



1161_luftaufnahme_2



1161_luftaufnahme_3

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.