

Hohenfelde

Großzügiger Resthof mit Möglichkeiten zur Tierhaltung und 3 zusätzlichen Mietwohneinheiten

CODE DU BIEN: 25053011.1



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 490 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.775 m²

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053011.1
Surface habitable	ca. 490 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1930
Place de stationnement	5 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 564 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	203.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

La propriété

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 Hypothekenzertifikat 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

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

Une première impression

****Großzügiger Resthof mit Möglichkeiten zur Tierhaltung und 3 zusätzlichen Mietwohneinheiten****

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, großzügiges Anwesen in ruhiger Ortsrandlage, das sich hervorragend für verschiedene Nutzungskonzepte eignet – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kapitalanlage oder für Menschen mit dem Wunsch nach Tierhaltung und ländlichem Leben.

Das ursprünglich 1930 errichtete Haus wurde laufend modernisiert und bietet heute ca. 490?m² Wohnfläche auf einem etwa 2.775?m² großen Grundstück. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine direkt angrenzende Weidefläche von ca. 2,5 Hektar zu erwerben – ideal für Pferdehaltung, Kleintiere oder Hobbylandwirtschaft.

Die Immobilie beherbergt vier abgeschlossene Wohneinheiten:

Eine großzügige Eigentümerwohnung mit ca. 290?m², teils mit Echtholzböden und Kaminöfen ausgestattet,

eine moderne Einliegerwohnung mit ca. 51?m², komplett saniert 2015,

sowie zwei weitere Wohneinheiten mit je ca. 100?m², erbaut 1990.

Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen ca. 19.500?€ netto kalt pro Jahr, mit Potenzial zur Steigerung. Damit eignet sich das Objekt auch hervorragend als Kapitalanlage mit Eigennutzungsoption.

Ein Highlight ist der großzügige Garten mit Terrasse, Wintergarten, Teich und Brunnen – eine grüne Oase direkt vor der Tür. Die Weidefläche kann direkt vom Grundstück aus erreicht werden und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Tierhaltung.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier Garagen zur Verfügung, teils mit Werkstatt- und Lagerbereichen, sowie eine zusätzliche Garage für ein Wohnmobil.

Die Ausstattung überzeugt: 12 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bieten reichlich Platz für Familien, Wohngemeinschaften oder mehrere Generationen unter einem Dach. Die Tageslichtbäder sind teils mit Dusche, Badewanne,

Doppelwaschtischen und Bidet ausgestattet. Mehrere Einbauküchen mit Essbereichen sind vorhanden.

Technisch ist das Objekt gut aufgestellt: eine zentrale Ölheizung, zwei Kaminöfen, Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Glasfaseranschluss in drei Wohneinheiten sorgen für Wohnkomfort und moderne Infrastruktur. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf rund 4.200?€.

Die Fassade präsentiert sich mit einer Mischung aus Verklinkerung (Front- und Ostseite) und Putzflächen (Süd- und Westseite). Das markante Krüppelwalmdach verleiht dem Gebäude eine klassische, ländlich geprägte Optik.

Dieses vielseitige Anwesen bietet nicht nur viel Platz, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für:

Familien mit Wunsch nach Wohnen im Grünen

Tierhalter oder Selbstversorger

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Fazit: Eine Immobilie mit Potenzial, Charakter und zahlreichen Möglichkeiten.
Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25053011.1 - 24257 Hohenfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: ploen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com