Itzehoe

Reserviert: Naturnahes Zuhause mit Pool, Sauna und Wintergarten

Objektnummer: 26157006



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 3596 m²

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

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

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick

Objektnummer	26157006
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

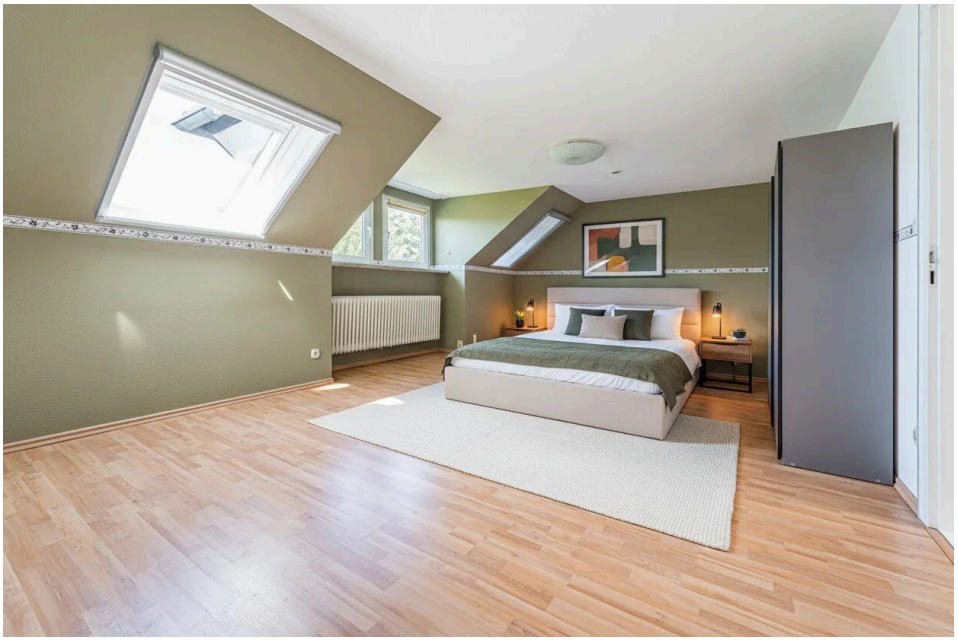
Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | norderstedt@von-poll.com

www.von-poll.com/norderstedt

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 141 m² Wohnfläche vereint Wohnkomfort, naturnahes Leben und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Eingebettet in eine grüne, idyllische Umgebung bietet die Immobilie einen Rückzugsort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld schätzen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Außenbereichen und einem parkähnlich angelegten Grundstück mit altem Baumbestand sowie einem eigenen Waldstück. Durch kontinuierliche Modernisierungen und sorgfältige Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. So wurden die Fenster im Jahr 2008 erneuert, das Dach 2001 saniert und die Gasheizung 2014 ausgetauscht. Der ca. 18 m² große Wintergarten wurde bereits 1997 angebaut und erweitert den Wohnbereich auf attraktive Weise. Der großzügige Außenpool mit Poolhaus und Sauna entstand im Jahr 2000 und rundet das hochwertige Freizeit- und Erholungsangebot der Immobilie perfekt ab.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss bietet neben dem großzügigen Wohnbereich zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der gleichzeitig als Waschküche genutzt werden kann und über einen zusätzlichen Außenzugang verfügt – ideal für kurze Wege in den Garten.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten. Dank seiner großzügigen Verglasung entsteht hier ein heller Wohlfühlbereich mit herrlichem Blick in den Garten. Ob als gemütlicher Essplatz, Leseecke oder Rückzugsort – dieser Raum schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnkomfort und Natur. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie sowohl in den Wintergarten als auch über zwei separate Zugänge auf die ca. 40 m² große Sonnenterrasse. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder lassen den Blick über das weitläufige Grundstück schweifen.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Elternschlafzimmer eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Badezimmer mit Dusche en suite und schafft so einen privaten Rückzugsbereich.

Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet der großzügige Dachboden, der derzeit als praktische Lagerfläche genutzt wird. Gleichzeitig bietet er eine attraktive Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden, renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit zugleich Potenzial, die Räumlichkeiten und Ausstattungsdetails nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Das weitläufige Grundstück mit ingesamt ca. 3.596 m² zählt zweifellos zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Die großzügige Gartenfläche bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber, Hobbygärtner oder Tierhalter. Liebevoll angelegte Grünflächen, gewachsener Baumbestand mit tollen Obstbäumen und das eigene Waldstück schaffen ein außergewöhnliches Ambiente mit einem Höchstmaß an Privatsphäre. Hier entsteht das Gefühl, in einem privaten Park zu wohnen.

Ein weiteres Highlight bildet der großzügige Wellness- und Freizeitbereich. Der Außenpool lädt an warmen Sommertagen zum Schwimmen und Entspannen ein. Das separate Poolhaus mit integrierter Sauna schafft beste Voraussetzungen für erholsame Wellnessmomente direkt auf dem eigenen Grundstück. Ob sommerliche Pooltage, gesellige Grillabende auf der Terrasse oder entspannte Saunagänge in der kalten Jahreszeit – diese Immobilie bietet Erholung und Lebensqualität zu jeder Jahreszeit.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die ein Zuhause mit Charakter, viel Platz und außergewöhnlichem Grundstück suchen. Nicht moderne Architektur steht hier im Vordergrund, sondern der gepflegte, gewachsene Charme, die kontinuierlich modernisierte Bausubstanz und die seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, Wintergarten, Wellnessbereich sowie einem weitläufigen Naturgrundstück.

Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder alle, die sich den Traum vom Wohnen im Grünen mit viel Privatsphäre, Erholung und hoher Lebensqualität erfüllen möchten.

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Ausstattung und Details

- Freistehendes, großes Einfamilienhaus
- Ruhige, zentrale und naturnahe Wohnlage in Itzehoe
- Großzügiges, parkähnlich angelegtes Grundstück
- Eigenes Waldstück mit gewachsenem Baumbestand
- Hohe Privatsphäre durch weitläufiges Naturgrundstück
- 1.440 m² großes Hausgrundstück
- 2.156 m² großes Obstwiesen und Waldgrundstück
- Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Ca. 18 m² großer Wintergarten (Anbau 1997)
- Direkter Zugang vom Wohnbereich in den Wintergarten
- Zwei separate Zugänge vom Wohnbereich auf die ca. 40 m² große Sonnenterrasse
- Sonnenterrasse mit viel Platz für Sitz- und Grillmöglichkeiten
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer im Erdgeschoss (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Duschwanne
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Separate Eingangstür ins Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Außenzugang
- Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer en suite mit Dusche
- Großzügiger Dachboden mit Ausbaureserve (derzeit als Lagerfläche)
- Außenpool (Baujahr 2000)
- Separates Poolhaus
- Saunabereich im Poolhaus
- Großzügiger Wellness- und Freizeitbereich im eigenen Garten
- Grüne Gartenfläche mit Obstbaumbestand
- Zusätzliches und großes Gartenhaus
- Viel Platz für Familien, Hobbygärtner und Tierhaltung
- Parkähnliche Gartenanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Fenster erneuert (2008)
- Größtenteils elektrische Außenrollläden an allen Fensterflächen
- Dach saniert (2001)
- Gasheizung erneuert (2014)
- Laufend gepflegte und instand gehaltene Immobilie

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Kreisstadt Itzehoe im Südwesten Schleswig-Holsteins. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Die verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone sorgt für ein ruhiges und familienfreundliches Wohnklima und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Lage.

Itzehoe zählt mit rund 32.000 Einwohnern zu den wichtigsten Wirtschafts-, Bildungs- und Verwaltungsstandorten der Region Steinburg. Die Stadt verbindet die Vorzüge einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie vielfältige Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die attraktive Innenstadt mit einer abwechslungsreichen Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants. Auch das Holstein Center bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. REWE, famila und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindergärten sowie sämtliche Schulformen sind ebenso schnell erreichbar wie zahlreiche Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und Spielplätze. Die nahe gelegene Stör, weitläufige Grünanlagen sowie die umliegenden Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet eine komfortable Verbindung in die Innenstadt sowie zum Bahnhof Itzehoe. Von dort bestehen regelmäßige Regionalbahn- und Intercity-Verbindungen in Richtung Hamburg sowie an die schleswig-holsteinische Westküste. Über die Bundesautobahn A23 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 45 bis 50 Fahrminuten. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit der Nähe zur Metropolregion Hamburg verbinden möchten.

Die gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse. Hier genießen Sie hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Wohngebiet – mit allen

Vorzügen einer modernen Kreisstadt und gleichzeitig einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg.

Objektnummer: 26157006 - 25524 Itzehoe

Sonstige Angaben

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: 26157006 - 25524 Itzehoe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com