Hohenweststedt

# Außergewöhnliche Villa in Sackgassenendlage mit direktem Waldanschluss.

*Objektnummer: 26157029*




KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1755 m²

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt


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

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26157029 |
| Wohnfläche | ca. 280 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1981 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 845.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 148 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 177.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.10.2036 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1981 |

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie

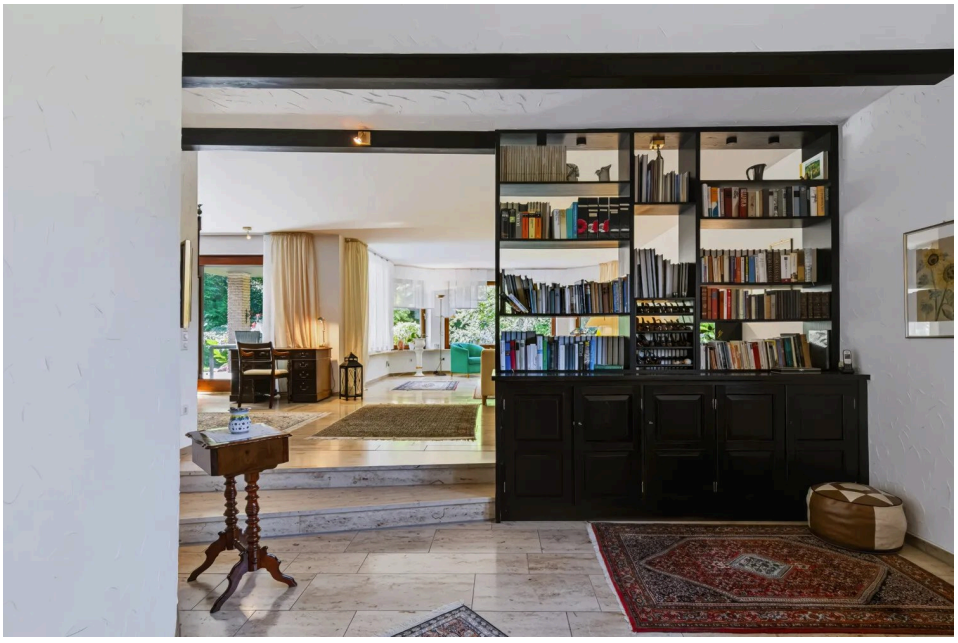




Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Die Immobilie





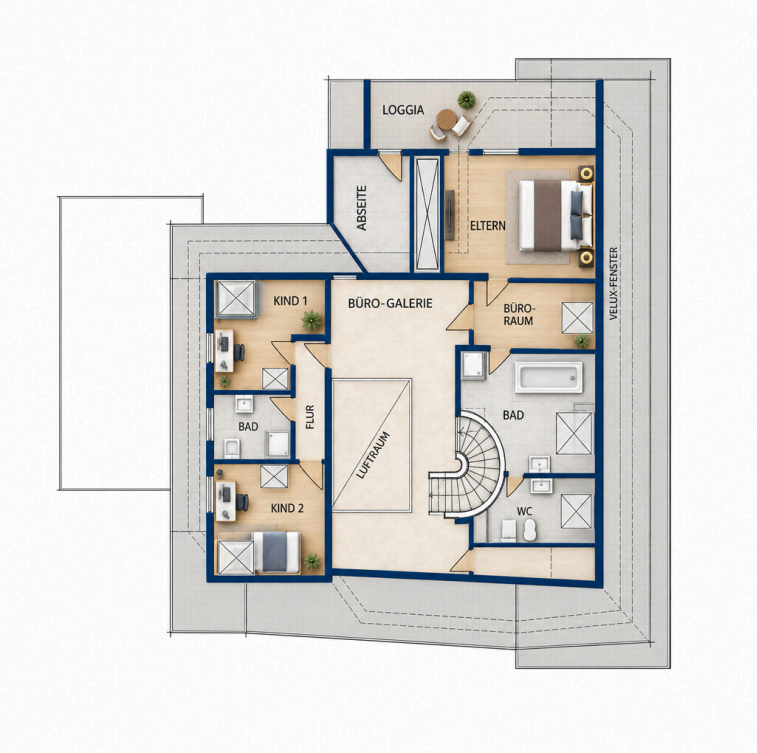

**Ihre Immobilienspezialisten**
in Norderstedt und Umgebung

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: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Ein erster Eindruck

EIN ZUHAUSE MIT BESONDEREM CHARAKTER UND VIEL RAUM FÜR DIE GANZE FAMILIE

Am Ende einer ruhigen Sackgasse und unmittelbar am angrenzenden Wald gelegen, erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa auf einem ca. 1.755 m² großen Grundstück. Hier verbinden sich großzügiges Wohnen, viel Privatsphäre und eine besondere Nähe zur Natur zu einem Zuhause mit ganz eigenem Charakter.

Die um 1981 hochwertig errichtete Immobilie bietet rund 240 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie einen großzügigen Vollkeller mit ca. 148 m² zusätzlicher Nutzfläche. Die Architektur, die großzügigen Räume und die vielen individuellen Details verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre, die man bei heutigen Immobilien nur selten findet.

Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie, die Erd- und Obergeschoss miteinander verbindet. Die geschwungene Treppenanlage und die offenen Blickachsen schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und lassen das Haus über beide Ebenen hinweg großzügig und offen wirken.

GROßZÜGIGES ERDGESCHOSS MIT GARTEN- UND WEITBLICK

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen und lichtreichen Grundriss. Große Fensterflächen schaffen immer wieder den direkten Blick in den eigenen Garten und auf die angrenzende grüne Umgebung. Der hochwertige Marmorboden unterstreicht dabei den besonderen Anspruch und verleiht den Räumlichkeiten eine zeitlose, repräsentative Atmosphäre.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse. Die offene Gestaltung sorgt für viel Raum und eine angenehme Verbindung der einzelnen Wohnbereiche.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates und dennoch offenes Kaminzimmer, das sich ideal als gemütlicher Rückzugsort, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnbereich eignet. Die großzügige Küche mit angrenzendem Abstellbereich ist funktional in das Raumkonzept eingebunden.

Ein Gäste-WC sowie der Windfang und die Diele komplettieren die Ebene. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Haus zur Garage, sodass Einkäufe und alltägliche Wege bequem und wettergeschützt erfolgen können.

PRIVATER BEREICH MIT DREI SCHLAFZIMMERN UND LOGGIA

Über die eindrucksvolle geschwungene Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier setzt sich das großzügige Raumkonzept fort.

Neben dem offenen Galeriebereich befinden sich hier drei Schlafzimmer, darunter das großzügige Elternschlafzimmer mit eigener Loggia und Blick ins Grüne. Ein zusätzlicher Bürobereich bietet Raum für konzentriertes Arbeiten oder kann flexibel als weiterer Rückzugsort genutzt werden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Bäder: Das großzügige Vollbad verfügt über einen separaten WC-Bereich, während den weiteren Schlafzimmern ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung steht.

Die offene Galerie bildet dabei einen besonderen architektonischen Mittelpunkt. Sie ermöglicht nicht nur den Blick vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, sondern schafft auch aus dem Obergeschoss interessante Perspektiven der Räumlichkeiten.

EIN KELLER MIT AUßERGEWÖHNLICHEN MÖGLICHKEITEN

Auch das Kellergeschoss hebt sich deutlich von einem klassischen Nutzkeller ab. Mit ca. 148 m² Nutzfläche, angenehmen Raumhöhen und teilweise großzügigen Fensterflächen bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großzügiger Hobbyraum mit hochwertigem Holzfußboden eröffnet besondere Möglichkeiten. Der Raum verfügt konstruktionsbedingt über eine außergewöhnliche Tiefe, wobei der Boden durch eine aufwendig ausgeführte Holzkonstruktion auf das übliche Kellerniveau angehoben wurde. Dadurch besteht perspektivisch sogar die interessante Möglichkeit, hier einen privaten Pool zu realisieren.

Darüber hinaus eignet sich der Bereich hervorragend für Hobby, Fitness, Atelier, Werkstatt oder einen großzügigen privaten Rückzugsort.

Ein weiteres Highlight ist der private Saunabereich mit Dusche und separatem WC. Ein großer, vielseitig nutzbarer Raum verfügt zudem über einen direkten Zugang zu einer zweiten Terrasse. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung.

Damit bietet auch das Untergeschoss eine ganz eigene Aufenthaltsqualität und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die weit über die klassische Kellerfunktion hinausgehen.

PARKÄHNLICHER GARTEN IN UNMITTELBARER WALDNÄHE

Das ca. 1.755 m² große Grundstück ist vollständig eingezäunt und durch gewachsene Hecken und Bepflanzungen angenehm eingefriedet. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und ein geschützter, nahezu parkähnlicher Charakter.

Ein imposanter Buchenbaum und ein großzügiger Teich bilden besondere Blickfänge im Garten und unterstreichen die gewachsene Atmosphäre des Grundstücks.

Besonders prägend ist die unmittelbare Lage am angrenzenden Wald. Das Grundstück grenzt direkt an die natürliche Waldlandschaft an und vermittelt dadurch ein außergewöhnliches Gefühl von Ruhe, Weite und Naturverbundenheit. Der Blick ins Grüne und die Nähe zum Wald prägen das Grundstück zu jeder Jahreszeit und schaffen eine besondere Wohnqualität, die sich im Alltag unmittelbar erleben lässt.

Über ein eigenes Gartentor besteht ein unmittelbarer Zugang zum angrenzenden Wald. Auch wenn sich dort keine ausgewiesenen Wander- oder Spazierwege befinden, beginnt die Natur damit buchstäblich am eigenen Grundstück. Wer gerne spazieren geht oder die Umgebung zu Fuß erkundet, findet darüber hinaus in der naturnahen Umgebung von Hohenwestedt zahlreiche Wege und Möglichkeiten. Ausgewiesene Wander- und Spazierwege befinden sich bereits in etwa 200 bis 300 Metern Entfernung.

HOCHWERTIGE SUBSTANZ MIT POTENZIAL FÜR PERSÖNLICHE AKZENTE

Die Villa wurde um 1981 mit einem hohen Anspruch an Qualität und Großzügigkeit errichtet. Dies zeigt sich unter anderem in der individuellen Architektur, den großzügigen Fensterflächen, der besonderen Treppenanlage und der hochwertigen Ausstattung.

Die doppelt verglasten Holzfenster sind ein prägendes Element des Hauses und sorgen für viel natürliches Licht. Der hochwertige Marmorboden im Erdgeschoss, die vorhandene Beleuchtung und zahlreiche weitere Ausstattungsdetails unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Die große Einbauküche sowie die Bäder befinden sich in einem gepflegten Zustand. Aufgrund ihres Alters bieten sie zugleich Modernisierungspotenzial, sodass zukünftige Eigentümer diese Bereiche nach ihren eigenen Vorstellungen zeitgemäß gestalten können.

Die Gasheizung wurde vor rund zehn Jahren erneuert.

EIN AUßERGEWÖHNLICHES ZUHAUSE FÜR BESONDERE ANSPRÜCHE

Diese Villa überzeugt nicht allein durch ihre Größe, sondern vor allem durch die besondere Kombination aus Architektur, großzügigem Raumangebot, Privatsphäre und unmittelbarer Naturverbundenheit.

Rund 240 m² Wohnfläche, ca. 148 m² zusätzliche Nutzfläche im Vollkeller, drei Schlafzimmer, mehrere Bäder, Kaminzimmer, Sauna, zwei Terrassen, eine Loggia und die offene Galerie bieten vielfältige Möglichkeiten für ein komfortables Familienleben.

Dazu kommt ein Grundstück, das mit seiner gewachsenen Gartenstruktur, dem Teich, dem imposanten Buchenbaum und vor allem durch die unmittelbare Lage am angrenzenden Wald eine außergewöhnliche Qualität besitzt. Die naturnahe Umgebung von Hohenwestedt mit Spazier- und Wanderwegen in unmittelbarer Nähe ergänzt diese besondere Lage.

Ein Zuhause mit viel Raum, Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten – ruhig gelegen, großzügig geplant und unmittelbar an die Natur angrenzend.

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Ausstattung und Details

- Ca. 1.755 m² Grundstück
- Ruhige Sackgassenendlage
- Direkter Zugang zum angrenzenden Wald über ein eigenes Gartentor
- Vollständig eingefriedetes und eingezäuntes Grundstück
- Großzügiger, parkähnlich angelegter Garten
- Gewachsene Hecken und vielfältige Bepflanzung
- Imposanter Buchenbaum
- Großer Gartenteich
- Ca. 240 m² Wohnfläche
- Ca. 148 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- Ca. 92 m² Wohnfläche im Obergeschoss
- Ca. 148 m² zusätzliche Nutzfläche im großzügigen Vollkeller
- Großzügige und individuelle Raumaufteilung
- Offene Galerie
- Eindrucksvolle Treppenanlage
- Hochwertiger Marmorboden im Erdgeschoss
- Großzügige Fensterflächen
- Individuelle und hochwertige Beleuchtung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offenes Kaminzimmer
- Große Einbauküche
- Angrenzender HWR mit Zugang zur Garage
- Windfang und großzügige Empfangsdiele
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Große und teilüberdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit eigener Loggia
- Separater Bürobereich
- Großzügiges Vollbad mit separatem WC-Bereich
- Zusätzliches Duschbad im Obergeschoss
- Großzügiger Galeriebereich
- Zwei Kinderzimmer
- Helle und vielseitig nutzbare Kellerräume
- Angenehme Raumhöhen im Kellergeschoss
- Teilweise große Fensterflächen im Keller
- Großzügiger Hobbyraum mit besonderer Raumtiefe und optionaler Möglichkeit zur Realisierung eines privaten Schwimmbads
- Separater Saunabereich
- Dusche und Toilette im Saunabereich
- Zweite Terrasse mit direktem Zugang aus dem Kellergeschoss

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Kellergeschoss
- Erneuerte Gasheizung, ca. 10 Jahre alt
- Viele direkte Blickpunkte von den Wohnbereichen in den Garten und auf die grüne Umgebung
- Hohe Privatsphäre durch die gewachsene Einfriedung
- Hochwertige und massive Bauweise aus ca. 1981
- Modernisierungspotenzial zur individuellen zeitgemäßen Gestaltung

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# Alles zum Standort

Hohenwestedt – naturnah leben und dennoch bestens angebunden

Hohenwestedt liegt im Herzen Schleswig-Holsteins und verbindet die Ruhe und Weite des ländlich geprägten Mittelholsteins mit einer gewachsenen Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Die Gemeinde bietet ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die Natur, Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Versorgung im Alltag verzichten zu wollen.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie ist die unmittelbare Verbindung von privatem Wohnen und Natur. Die Villa liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld und grenzt direkt an einen weitläufigen Grün- und Waldbereich. Vom eigenen Grundstück besteht ein direkter Zugang in den angrenzenden Wald. Dadurch entsteht eine außergewöhnliche Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und naturnaher Lebensqualität, die selbst in besonders grünen Wohnlagen nur selten zu finden ist.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen, Knicks und einer abwechslungsreichen Landschaft. Spaziergänge, Fahrradtouren und ausgedehnte Aufenthalte im Freien lassen sich hier unmittelbar in den Alltag integrieren. Gleichzeitig sorgt der großzügige Garten für viel Privatsphäre und bietet einen besonderen Rückzugsort im eigenen Zuhause.

Hohenwestedt selbst verfügt über einen gewachsenen Ortskern und eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und verschiedene Dienstleistungsangebote sind direkt vor Ort vorhanden. Auch Familien profitieren von Kindertagesstätten, Schulen sowie einem vielfältigen Vereins- und Sportangebot. Sportanlagen und ein Freibad ergänzen die Freizeitmöglichkeiten und unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert der Gemeinde.

Auch verkehrlich ist Hohenwestedt gut angebunden. Über die B 77 und B 430 bestehen gute Verbindungen in Richtung Neumünster, Rendsburg, Itzehoe und weitere Orte der Region. Die Autobahnen A 7, A 23 und A 210 sind ebenfalls gut erreichbar. Der eigene Bahnhof bietet zudem eine praktische Anbindung an den regionalen Bahnverkehr und macht Hohenwestedt auch für Pendler attraktiv.

Die umliegenden Städte liegen in gut erreichbarer Entfernung: Neumünster ist rund 26 Kilometer, Rendsburg etwa 25 Kilometer und Itzehoe circa 20 Kilometer entfernt. Damit lässt sich die Ruhe des ländlichen Wohnens mit der guten Erreichbarkeit größerer Wirtschafts-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandorte verbinden.

Für diese außergewöhnliche Villa kommt insbesondere die direkte Verbindung des eigenen Grundstücks mit dem angrenzenden Wald als besonderes Merkmal hinzu. Zusammen mit dem großzügigen Garten, der ruhigen Wohnlage und der besonderen Architektur des Hauses entsteht ein Wohnumfeld mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität.

Hohenwestedt steht damit für eine ausgewogene Verbindung aus Naturverbundenheit, Privatsphäre, gewachsener Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – ein Standort für alle, die großzügiges und ruhiges Wohnen schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# 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: 26157029 - 24594 Hohenweststedt

# 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