

Lindau – Lindau

# Charmanter Resthof auf parkähnlichem Grundstück inmitten von Ruhe und Natur

Objektnummer: 24053099



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

KAUFPREIS: 666.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 11.008 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

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

Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053099	Kaufpreis	666.000 EUR
Wohnfläche	ca. 375 m <sup>2</sup>	Haustyp	Resthof
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	11	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Baujahr	1963	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 10 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	325.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Ein erster Eindruck

Das charmante Resthofhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in einer Feldrandlage auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 1,1 ha, umgeben von altem Baumbestand, einem Teich, Wald und Wiesen. Die Immobilie verfügt über insgesamt 11 Zimmer, 3 Badezimmer, 2 Einbauküchen, eine große Diele/Tenne sowie 2 Balkone und eine Terrasse. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 375 m<sup>2</sup>, wobei die Hauptwohnung über 8 Zimmer mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt und die 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss ca. 125 m<sup>2</sup> einnimmt. Eine weitere Ausbaureserve von ca. 143 m<sup>2</sup> im Dachboden bietet zusätzlich Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert, u.a. wurden die Bodenbeläge erneuert, die Ölheizung von 2005 installiert, die Bäder 2000 saniert, das Dach 1991 erneuert, die Fenster teilweise erneuert und die Fassade teilweise verkleinert. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, 1 Tischlerwerkstatt, 1 Schuppen, 2 Gartenhäuser sowie diverse Stellplätze im Freien. Im ehemaligen Stallgebäude befinden sich eine Werkstatt, eine Wildkammer mit Kühlraum sowie eine weitere große Werkstatt mit Schraubergrube, Büro und WC. Diese bietet außerdem Platz für ca. 8 PKW. Das Abwasser wird in eine eigenen Klärgrube geleitet. Die Feldrandlage und die ruhige Umgebung mitten in der Natur machen die Immobilie zu einem idealen Ort für erholsames und idyllisches Wohnen. Zudem bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung als Mehrgenerationenwohnen, kreative Arbeitsmöglichkeiten sowie Tierhaltung. Die Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal (NOK) ca. 1 km entfernt, bietet Ihnen ideale Bedingungen für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein ruhiges Refugium inmitten einer idyllischen Naturkulisse, das sowohl Raum für individuelle Entfaltung als auch gemeinsame Erlebnisse bietet. Wichtiger Hinweis: Die Hauptwohnung enthält ein Wohnrecht auf Lebzeiten. Die beiden eingetragenen Personen müssen übernommen werden. Somit ist die Selbstnutzung derzeit noch eingeschränkt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst den Charme dieser besonderen Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code im Exposé.



Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Ausstattung und Details

- Ruhiges, großzügiges Wohnen mitten in der Natur auf 1,1 ha Grundstücksfläche mit Feldrandlage
- Charmanter Resthof mit 2 Wohneinheiten und Ausbaureserve
- Entfernung zum Nord-Ostsee-Kanal ca. 1 Km
- Parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand, Teich, Wald und Wiese
- Möglichkeit der Nutzung zum Mehrgenerationenwohnen
- Vielzahl von kreativen Arbeitsmöglichkeiten und Tierhaltung möglich
- Isolierverglaste Kunststoffsprossenfenster und teilweise Holzfenster
- Schornstein zum Nachrüsten eines Kaminofens in der Hauptwohnung und Kaminofen im Esszimmer der Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Eine Doppelgarage mit elektr. Tor, Remise, 1 Tischlerwerkstatt, Schuppen, 2 Gartenhäuser, diverse Stellplätze im Freien
- Nutzfläche im ehemaligen Stallgebäude: 1 Werkstatt, 1 Wildkammer mit Kühlraum + 1 große Werkstatt mit Schraubergrube, Büro und WC: Stellfläche für ca. 8 PKW
- Hauptwohnung mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8 Zimmern mit eingetragenem Wohnrecht. Die beiden Personen mit 90 und 92 Jahren müssen mit übernommen werden.
- 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit a. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und separatem Eingang über eine Außentreppe
- Weitere Ausbaureserve von ca. 143 m<sup>2</sup> im Dachboden
- Klärgrube und Brunnen zur Gartenbewässerung
- 2 SAT Schüsseln und Glasfaserleitung im Haus, jedoch noch ohne Anschluß

Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Lindau ist mit seinen 2.518 ha die flächengrößte Gemeinde im Amtsgebiet. Mit Fortschreibung zum 31.12.2010 wurden insgesamt 1.251 Einwohnerinnen und Einwohner in den Ortsteilen Lindau, Großkönigsförde, Revensdorf, Neu-Revensdorf, Hennerode, Waterdiek, Ruckforde und Neu-Ruckforde verzeichnet. Die wunderbare Lage in Nähe vom Nord-Ostsee-Kanal, die Lindauer Mühlenau und das alte Herrenhaus mit vorausgehender Allee in Lindau, die Ehrenmale in Großkönigsförde und Revensdorf, der Scholer-Stein sowie die Wälder Towersee, Scharfenholz und Königsförder Wohld – alles Kreisforste – prägen das Landschaftsbild der Gemeinde Lindau. Die nächstgelegene Grundschule ist 3 km entfernt und die Gemeindeeigene Kita ist 5 km entfernt. Die Dinge des täglichen Bedarfs bekommen Sie in der nächst größeren Ortschaft Gettorf, welche 10 km entfernt ist. Dort befinden sich auch die weiterführenden Schulen, Sportvereine, Tierpark, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Lebensmittelläden, Tankstelle, Bankfilialen, Friseure, etc. Wer Hunger verspürt, der lässt sich entweder in Siegmunds Gasthof in Revensdorf nieder oder in Stuhrs Gasthof in Großkönigsförde. Beliebtes Ausflugsziel und Rastpunkt für viele Radfahrer und Wanderer ist seit Jahren der Teufelsstein. Ebenso beliebt ist das Ostseebad Eckernförde mit seinem Hafen und Sandstrand oder die Landeshauptstadt Kiel, welche nur 20 km entfernt sind. Im Jahre 2003 feierte die Gemeinde Lindau ihr 75-jähriges Bestehen als selbstständige Gemeinde.



Objektnummer: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24053099 - 24214 Lindau – Lindau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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