

Jevenstedt

# Hochwertiges Fachwerkhaus mit modernem Wohnkomfort in idyllischer Feldrandlage

VP azonosító: 24053092



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

VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 2.304 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Áttekintés

VP azonosító	24053092
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Konyttet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	555.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végső energiafogyasztás	130.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)		

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az ingatlan



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, 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)

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Az els? benyomás

Das zum Verkauf stehende Fachwerkhaus aus dem Jahr 1979 vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet eine idyllische Wohnatmosphäre in direkter Feldrandlage. Dieses dem niederdeutschen Hallenhaus nachempfundene Gebäude bietet auf 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 2.304 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein hohes Maß an Lebensqualität. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Windfang, der mit zwei Einbauschränken ausgestattet ist und somit viel Stauraum bietet. Der großzügige und offen gestaltete Wohnraum mit einer Deckenhöhe von knapp drei Metern bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Ein moderner Kaminofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und macht diesen Raum zum Mittelpunkt des Zusammenlebens. Neben dem gemütlichen Wohnbereich gibt es ausreichend Nischen für einen Essplatz und einen Home-Office-Arbeitsplatz. Die moderne Einbauküche überzeugt durch Qualität und Ästhetik. Von hier aus führt eine sogenannte Klönschnacktür – eine zweiteilige Tür – direkt in den weitläufigen Garten, der teilweise eingezäunt ist und viel Platz für Outdoor-Aktivitäten bietet. Ein kleiner Flur im Erdgeschoss verfügt über eine Nische mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Des Weiteren gibt es ein modernes Duschbad und zwei Schlafzimmer, von denen eines einen direkten Zugang zum Garten bietet. Das Dachgeschoss beherbergt eine vollständig ausgestattete Einliegerwohnung, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als separate Einheit für Gäste. Diese Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und ist über eine Holzterrasse erreichbar. Ein großzügiger Flur führt in den angrenzenden Wohnbereich. Das Schlafzimmer ist mit einem beigefarbenen Teppichboden ausgelegt, und die Einbauküche bietet genügend Platz für einen Essbereich und gemeinsames kochen. Ein modernes Wannenbad mit Fußbodenheizung rundet das Angebot ab. Der Dachboden bietet Ihnen zusätzliche Staufläche. Der große, eingewachsene Garten mit einer Fläche von 2.304 Quadratmetern ist ein Highlight dieser Immobilie. Teilweise eingezäunt, bietet er Privatsphäre und Sicherheit. Eine 60 m<sup>2</sup> große Ost-Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen des Ausblicks auf die angrenzenden Felder ein. Ein Doppelcarport mit Geräteschuppen bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Brennholz und Gartenzubehör. Zusätzlich stehen zwei weitere PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung. Der Garten ist mit einer Feuerstelle, Hochbeeten und einem Nutzgarten ausgestattet und wird von einem Rasenmäroboter (nur auf der Südseite) gepflegt, was die Gartenarbeit erleichtert. Eine hochwertige Zaunanlage, die 2024 erneuert wurde, sorgt für zusätzliche Sicherheit, genauso wie die Alarmanlage. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Im Jahr 2017 wurden ein neuer Holzfußboden im Wohnzimmer, eine neue Klärgrube und eine Pellet-Heizung installiert. Zwischen 2017 und 2019 wurde die Elektrik erneuert. 2018 erfolgten die energetische



Sanierung und Neueindeckung des Daches sowie der Einbau einer neuen Küche im Erdgeschoss. 2019 wurde das Wohnzimmer inklusive Kamin modernisiert und die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ausgebaut. 2022 wurden die Badezimmer im Erd- und Obergeschoss sowie die Fenster auf der Südseite erneuert. 2023 kamen eine Feuerstelle und ein Rasen mit Maulwurfsperrung hinzu. Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Parkett, Vinyl, Fliesen und Teppichboden, was den unterschiedlichen Bedürfnissen und Geschmäckern gerecht wird. Die 2-fach verglasten Holzfenster mit Sprossen sorgen für eine gute Wärmedämmung und sind überwiegend mit Insektengittern ausgestattet. Im Erdgeschoss sind die Fenster abschließbar. Die Dachfenster bestehen aus Kunststoff. Eine moderne Holzpellet-Heizung (Baujahr 2017) sorgt für wohlige Wärme, und eine teilweise Fußbodenheizung in der Küche sowie in beiden Bädern bietet zusätzlichen Komfort. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet, TV und Telefonverbindungen. Dieses freistehende Fachwerkhaus bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die hellen und gut geschnittenen Räume sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im großzügigen Außenbereich machen es zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber und Familien. Die direkte Feldrandlage, die umfangreichen Modernisierungen und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale garantieren ein hohes Maß an Lebensqualität und Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code im Exposé.

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Részletes felszereltség

- Wohnen inmitten der Natur
- Freistehendes Fachwerkhaus mit direkter Feldrandlage
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss (separate Eingänge und Stromzähler)
- Großer, eingewachsener und teilweise eingezäunter Garten
- 60 m<sup>2</sup> Ost-Terrasse mit Blick aufs Feld
- Doppelcarport mit Geräteschuppen und 2x PKW-Stellplatz im Freien
- Moderner Kaminofen im Wohnzimmer
- Modernes Duschbad im EG und Wannenbad im DG
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen, überwiegend mit Insektengittern (im Erdgeschoss abschließbar) und Dachfenster aus Kunststoff
- Holzpellet-Heizung (Baujahr 2017) und teilw. Fußbodenheizung in Küche (EG) und beiden Bädern
- Helle und gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Hochwertige Zaunanlage
- Glasfaseranschluß für TV, Internet, Telefon
- Überwiegend neue Elektrik zwischen 2017 und 2019
- Hauseigene Klärgrube von 2017
- Alarmanlage (aufschaltbar)

**VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt**

## Minden a helyszínr?!

Die Gemeinde Jevenstedt liegt am Rande des 380 km<sup>2</sup> großen Naturparks Aukrug in Mittelholstein und zählt ca. 3300 Einwohner. Sie ist Verwaltungssitz des Amtes Jevenstedt, das seit 2001 zehn angehörige Gemeinden umfasst. Mittelpunkt von Jevenstedt ist die im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltete Dorfstraße, in der und um die herum alle für die Infrastruktur eines Ortes notwendigen Einrichtungen sind. Für die medizinische Versorgung ist durch zwei Arztpraxen und eine Zahnarztpraxis gesorgt. Lebensmittelmarkt, Banken, Gaststätte, viele Handwerksbetriebe und Versorgung durch Breitband sind ebenfalls vorhanden. Jevenstedt ist Standort einer Grund- und Gemeinschaftsschule sowie von zwei Kindertagesstätten. Für Freizeitaktivitäten stehen das beheizte Freibad und zwei Sportvereine zur Verfügung. Das landschaftliche schöne Umfeld wie das Wilde Moor, die Nienkattbeker Schweiz oder der Nord-Ostsee-Kanal bietet zahlreiche Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten. Dank der guten Anbindung über die B77 erreicht man von Jevenstedt aus nach 15 Fahrminuten die Kreisstadt Rendsburg und die Städte Neumünster und Kiel liegen jeweils ca. 30 Minuten entfernt. Hamburg ist bequem in ca. einer Autostunde zu erreichen.

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 130.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24053092 - 24808 Jevenstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)