Melsdorf

Einfamilienhaus mit großem Potenzial im Grünen auf Hanggrundstück

CODE DU BIEN: 25053060

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 121,03 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 998 m^2

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

- 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: 25053060 - 24109 Melsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053060
Surface habitable	ca. 121,03 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	389.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/neumuenster

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit klassischem Satteldach bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die den Wunsch haben, eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen grundlegend zu sanieren und zu gestalten.
Das Haus wurde 1961 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem abschüssigen Hanggrundstück mit insgesamt 998?m² Fläche. Durch die Hanglage ergibt sich eine besondere architektonische Ausrichtung mit teils versetzten Ebenen, die zusätzliche Möglichkeiten, aber auch planerische Herausforderungen mit sich bringt.

Die reine Wohnfläche von rund 121?m² verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss. Hinzu kommt ein ausgebauter Spitzboden sowie ein Teilkeller mit ca. 40?m² und mehreren Nutzräumen. Trotz einzelner Modernisierungen in den vergangenen Jahrzehnten befindet sich die Immobilie heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 67?m² Wohnfläche und bietet neben einem Flur und einem Wannenbad (Bj. 1993) auch eine Sauna sowie ein Schlafzimmer und ein halbes Zimmer. Der Bereich der Wohnküche ist mit einem Kaminofen ausgestattet und öffnet sich zum Kaltwintergarten mit rund 7,9?m² – dieser ist nicht beheizt, bietet aber einen schönen Blick ins Grüne. Angeschlossen an ein Durchgangszimmer befindet sich der großzügige Wintergarten mit Innenpool (ca. 45?m²), der 1997 errichtet wurde. Der Pool selbst hat eine Fläche von etwa 17?m² und eine Tiefe von ca. 1,50?Metern. Aufgrund der Bausubstanz und Technik (inkl. Pooltechnikraum im Keller) ist auch dieser Bereich sanierungsbedürftig.

Im Dachgeschoss (ca. 53?m²) stehen zwei weitere Schlafzimmer, ein halbes Zimmer sowie ein Duschbad (ausgebaut 1994) zur Verfügung. Ein ausgebauter Spitzboden ergänzt das Raumangebot und kann flexibel genutzt werden.

Der Teilkeller bietet mehrere Nutzräume, darunter einen Heizungsraum, einen Hobbyraum sowie zwei Flure – einer davon mit direktem Ausgang ins Freie. Aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen im Keller ist dieser Bereich aktuell nur eingeschränkt nutzbar und müsste ebenfalls saniert werden.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören Fliesen-, Laminat- und Teppichböden; jedoch ist der Bodenaufbau insgesamt in die Jahre gekommen und bedarf einer Erneuerung. Im Laufe der Jahre wurden einzelne Sanierungen durchgeführt, darunter:

- 2016: Neue Gasheizung und neue Einbauküche
- 1997: Wintergarten mit Innenpool
- 1996: Umbau einer Garage in wohnähnliche Räume
- 1994: Ausbau des Dachgeschosses, Duschbad, Kaltwintergarten, Photovoltaikanlage und Solarthermie
- 1993: Neue 2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen, neues Wannenbad, Sauna
- 1966: Bau der Garagen und Lagerräume

Die Immobilie verfügt über vier Garagen sowie vier Außenstellplätze, was sie auch für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen oder gewerbliche Nutzungskonzepte interessant machen kann. Zwei Terrassen – eine mit Südausrichtung, eine mit Westausrichtung – bieten gute Sonnenlagen, wenn das Grundstück wieder hergerichtet ist.

Trotz einiger Defizite bietet diese Immobilie großes Entwicklungspotenzial für handwerklich versierte Käufer, Bauträger oder Investoren, die bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren. Das Grundstück in Hanglage bietet zudem architektonisch reizvolle Möglichkeiten, ist jedoch bei zukünftiger Planung und Gestaltung ebenfalls zu berücksichtigen.

Fazit: Dieses Objekt ist nichts für Schnellentschlossene – aber eine Chance für Visionäre. Wenn Sie ein Haus suchen, das Sie grundlegend nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten können, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir zeigen Ihnen die Immobilie gerne bei einer persönlichen Besichtigung – mit realistischem Blick auf ihren Zustand und das, was daraus entstehen kann.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses Haus hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

Détails des commodités

Allgemeine Informationen:
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach
- Baujahr: 1961, massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 121,03 m² (EG: 67,31 m² | DG: 53,72 m²)
- Grundstück: 998 m² (Hanggrundstück, abschüssig)
- Ausgebauter Spitzboden
- Teilunterkellerung ca. 40 m² (feucht)
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat & Teppich

Außenanlagen:
- Zwei Terrassen (Süd- und Westausrichtung)
- Vier PKW-Stellplätze im Freien
- Vier Garagen

Technik und getätigte Sanierungen:
- Neue Gasheizung (2016)
- Neue Einbauküche (2016)
- Photovoltaikanlage und Solarthermie (1994)
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen (1993)
- Wintergarten mit Pool (1997)
- Duschbad im DG (1994)
- Wannenbad im EG (1993)
- Sauna (1993)
- Kaltwintergarten (1994)
- Ausbau Dachgeschoss (1994)
- Garagenbau & Lagerräume (1966)

Zustand:
- Keller weist Feuchtigkeit auf
- Haus und Wintergarten sanierungsbedürftig

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

Tout sur l'emplacement

Die charmante Gemeinde Melsdorf liegt am westlichen Stadtrand von Kiel im malerischen Kreis Rendsburg-Eckernförde und zählt rund 2.000 Einwohner. Sie vereint auf gelungene Weise die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Lebens mit der direkten Nähe zur schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt. Melsdorf ist ein Ort für Menschen, die die Vorzüge eines modernen, gut vernetzten Wohnstandorts zu schätzen wissen – ohne auf dörflichen Charme verzichten zu müssen.

Die traditionsreichen Höfe und das gepflegte Ortsbild spiegeln das ländliche Erbe wider, während gleichzeitig eine zeitgemäße Infrastruktur für eine hohe Lebensqualität sorgt. Familien, Paare wie auch Ruheständler profitieren von Einrichtungen wie einer Grundschule, einem Kindergarten, einer Volkshochschule, Sportvereinen, einer Freiwilligen Feuerwehr sowie einer ärztlichen Versorgung vor Ort. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Bäcker, ein Friseur und ein Zahnarzt sind bequem erreichbar.

Ein besonderes Plus ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die Autobahnen A210 und A215 sowie die Bundesstraße B76 gelangt man in wenigen Minuten nach Kiel oder in die umliegenden Städte. Der örtliche Bahnhof bietet zudem eine direkte Bahnverbindung, ideal für Berufspendler und Schüler. Auch die Nord- und Ostsee sind schnell erreichbar – perfekt für kurze Ausflüge am Wochenende.

Im Gewerbegebiet an der Otto-Flath-Straße entwickeln sich neue Angebote, darunter ein Hotel und ein geplantes Restaurant mit gehobener Küche, die den Ort weiter aufwerten. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden sich in den nahegelegenen Kieler Stadtteilen Mettenhof und Russee.

Melsdorf bietet eine lebendige, engagierte Gemeinschaft, ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot und ein sicheres, familienfreundliches Umfeld. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Wohnstandort in der Region Kiel.

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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 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.

CODE DU BIEN: 25053060 - 24109 Melsdorf

Contact

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

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster
Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

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

www.von-poll.com