



impro Immobilienverwertung GmbH,
NL Hamburg
Herr Felix Hinners
Pappelallee 28
22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151918
Telefax +49 40 3003151916
E-Mail hinners@impro.de
Website www.impro.de

Modernisiertes EFH mit Fußbodenheizung & Gartenidylle in Nützen

ID 0323/25

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 560.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR
pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. Mwst.

📍 24568 Nützen

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	961,00 m ²	Baujahr	1990	Sanierung	ca. 2023
Wohnfläche	126,00 m ²	Wohneinheiten	1	Energieausweis	nicht vorhanden
Zimmeranzahl	4	Carports	1	Terrasse	Ja
Kamin	Ja	Erschließung	voll erschlossen		

Objektbeschreibung

Lage

- Die Gemeinde Nützen liegt im Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein.
- Die Region ist geprägt durch ländliches Wohnen mit guter Verkehrsanbindung.
- Die A7 ermöglicht zügige Anbindung nach Hamburg und Neumünster.
- Das Objekt befindet sich in eine Wohngebiet in Nützen.
- Infrastruktur (Schulen, Einkauf, Ärzte) ist im nahen Kaltenkirchen erreichbar.
- Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.
- Das Grundstück grenzt an einer Bahntrasse.

Objektbeschreibung

- Bei der annoncierten Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus.
- Zustand insgesamt als gut zu bewerten.
- Das Gebäude ist voll unterkellert.
- Das Dach ist ein Krüppelwalmdach, eingedeckt mit Dachziegeln.
- Die Fassade ist mit Klinker ausgeführt, der Baukörper massiv.
- Fenster mit Kunststoffrahmen, hauptsächlich doppelt, teils dreifach verglast.
- Innenausbau mit Parkett- und Fliesenböden, Holztüren in gutem Zustand.
- Offene Marmortreppe.
- Zentrale Gasheizung, Warmwasserbereitung ebenfalls zentral.
- Fußbodenheizung im Haus, Keller mit Wandheizkörpern ausgestattet.
- Natürliche Lüftung, Smart-Home-System mit Kamera und Schließanlage vorhanden.
- Raumaufteilung EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Küche, Gäste-WC, Flur.
- OG: Zwei Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur.
- UG: HWR, Heizungsraum, drei weitere Räume. Zusätzliches Duschbad im Keller vorhanden.
- Kamin im Wohnbereich vorhanden.

Außenanlagen

- Doppelcarport sowie separate Fußgängerpfote und elektrisches Einfahrtstor.

- Garten vollständig eingefriedet, Terrasse gefliest, Teich im Hintergarten.
- Gartenhaus vorhanden, geeignet zur Lagerung von Fahrrädern und Geräten.
- Ein Schuppen ergänzt die Außenflächen funktional.
- Auffahrt ist vollständig gepflastert.

Hinweise

- Verkauf gegen Gebot.
 - Zustimmung der Testamentsvollstreckerin notwendig.
 - Weitere Informationen und Besichtigungstermine auf Anfrage.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

