

EXPOSÉ

Immobilien
Wunderlich

Modernisierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Horst



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 25358 Horst (Holstein)

Baujahr: 1925

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 114,60 m²

Nutzfläche (ca.): 18 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.675 m²

Anzahl Stellplätze: 2

Freiplotz: Anzahl 1

Kaufpreis
€ 165.000,-

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

- > Doppelhaushälfte
- > Horst (Holstein)
- > 4 Zimmer

- > 114,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-98



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	25358 Horst (Holstein)
Baujahr	1925
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,60 m ²
Nutzfläche (ca.)	18 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.675 m ²
Kaufpreis	165.000,- €
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	324,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1925
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Objektbeschreibung:

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus der Zeit um ca. 1925. Die Wohnfläche beträgt ca. 114,6 m² und verteilt sich auf einen klassischen Grundriss. Der Windfang führt in den Eingangsbereich, von dem aus über eine Holzterasse das Obergeschoss erreichbar ist. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Holzdielen als zentraler Lebensmittelpunkt. Von hier aus gelangt man in

die Küche sowie in den beheizbaren, angebauten Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet.

Das Gebäude ist massiv errichtet und weist teilweise bereits Modernisierungsansätze auf, wie überwiegend vorhandene isolierverglaste Fenster aus Holz und Kunststoff sowie eine in der Vergangenheit ausgeführte Fassadendämmung. Insgesamt besteht jedoch ein erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere im energetischen Bereich. Dach, Heizungsanlage sowie weitere technische Gewerke sind zu erneuern. Zudem sind Feuchtigkeitsprobleme vorhanden, die im Rahmen einer Sanierung zu berücksichtigen sind.

Ergänzt wird die Immobilie durch einen nur teilunterkellerten Bereich sowie ein ehemals als Stallgebäude genutztes Nebengebäude, in dem derzeit die Heiztechnik untergebracht ist. Dieses befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und ist voraussichtlich rückbaubedürftig.

Trotz des hohen Modernisierungsaufwands bietet die Immobilie eine massive Grundsubstanz sowie ein großzügiges Grundstück mit viel Entwicklungspotenzial. Das Objekt richtet sich insbesondere an handwerklich versierte Käufer, die die vorhandene Bausubstanz mit Einsatz und Ideenreichtum zu neuem Leben erwecken möchten.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Außenbereichslage und bietet damit ein besonders entspanntes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie weitläufigen Grün- und Freiflächen, wodurch ein naturnahes und zugleich familienfreundliches Wohnklima entsteht.

Durch die zurückgesetzte Lage abseits größerer Verkehrsströme ist ein hohes Maß an Ruhe gegeben, was insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist. Gleichzeitig bietet das großzügige Grundstück ausreichend Platz für Spiel-, Garten- und Freizeitgestaltung im eigenen Umfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Ortschaften sowie die grundlegende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in angemessener Entfernung erreichbar. Damit verbindet die Lage ein ruhiges, ländliches Wohnen mit einer alltagstauglichen Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt eignet sich die Lage ideal für Familien, Paare und Pendler, die Wert auf ein großzügiges Grundstück, Ruhe und ein naturnahes Wohnumfeld legen.

Sonstiges:

HAFTUNG

Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und sonstigen Angaben vom Verkäufer bzw. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt dem Kunden, die enthaltenen Informationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Horst (Holstein)
- > 4 Zimmer

- > 114,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-98



vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen, insbesondere Objektnachweise und Objektangaben, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und kommt infolge der unbefugten Weitergabe durch den Dritten oder weitere Personen ein Hauptvertrag zustande, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zu zahlen.

DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

Ich weise darauf hin, dass Immobilien Wunderlich im Rahmen der Maklertätigkeit auch als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig sein kann.

GELDWÄSCHE

Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsicht in den Personalausweis oder Reisepass; hierzu kann eine Kopie gefertigt werden. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Registerauszug erforderlich, aus dem sich auch die wirtschaftlich Berechtigten ergeben. Die erhobenen Daten sind gemäß § 8 Abs. 4 GwG fünf Jahre aufzubewahren und anschließend zu löschen

Objektbilder:



Eingang



Blick in den Garten



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Horst (Holstein)
- > 4 Zimmer

- > 114,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-98



Küche mit Zugang zum Wintergarten



Zimmer III



Zimmer I



Gartenhaus



Zimmer II



Gartenansicht

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Horst (Holstein)
- > 4 Zimmer

- > 114,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-98



48860_800310_2084772_IW-98_Bildschirmfoto_2026-04-25_um_09_33_40_png_2_1900_2300_jpg.jpg

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Horst (Holstein)
- > 4 Zimmer

- > 114,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-98



