

Exposé
„DHH für Gartenliebhaber – Nah am Nord-Ostsee-Kanal und
Holtenau“



Doppelhaushälfte, Knooper Landstr. 2, 24161 Altenholz

Baujahr:	ca. 1957	Stellplätze:	4 (2 x Garage und 2 x Carport)
Zustand:	gepflegt	Derzeitige Nutzung:	selbstgenutzt
Wohnfläche:	ca. 82 m ²	Verfügbar ab:	zeitnah möglich
Gesamt Wohn- und Nutzfläche*:	ca. 154 m ²	Zimmeranzahl*:	3-4,5
Grundstück*:	min. 708,5 m ²	Unterkellert*:	vollständig und teilw. wohnlich
Letzte Modernisierung:	2022	Etagenanzahl:	3
Heizung:	Gas-Zentralheizung	Energieausweis*:	gültig bis 18.05.2025
Energieeffizienzklasse*:	C	Endenergiebedarf*:	80,8 kWh/(m ² .a)

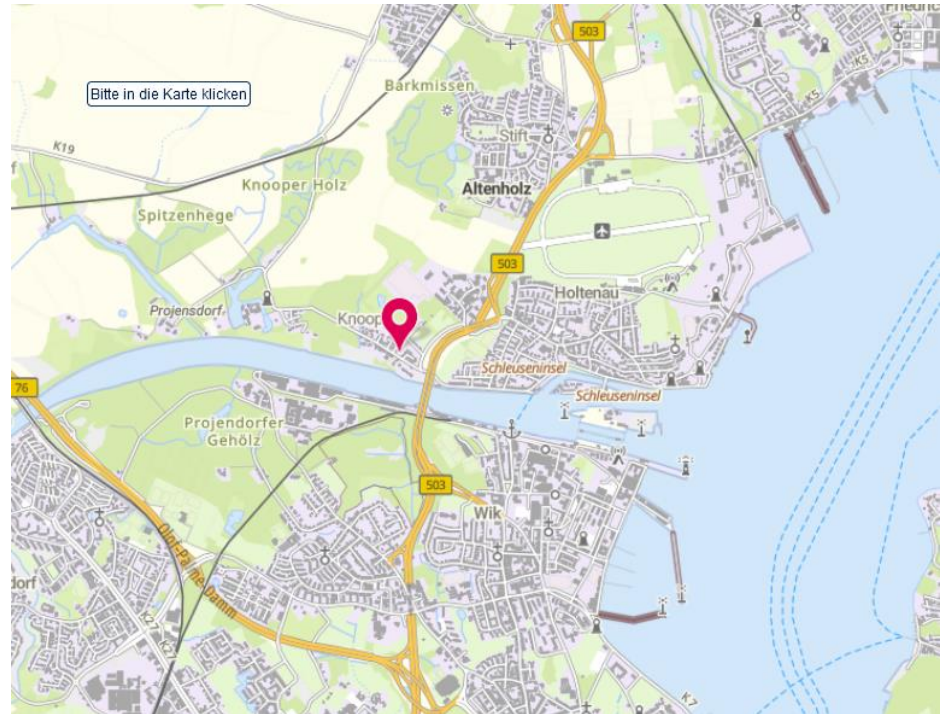
Für Rückfragen:
0431 - 128 633 67

Preis VB: **325.000,00 Euro**
 Käuferprovision **PROVISIONSFREI**

* Bitte beachten Sie die Hinweise im Exposé!

Lage

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig, in der unmittelbaren Nachbarschaft von Holtenau in Altenholz-Knoop am Nord-Ostsee-Kanal.

**Makrolage Altenholz:**

Altenholz ist eine amtsfreie Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde befindet sich auf der Halbinsel Dänischer Wohld bei Kiel. Altenholz besteht aus den Ortsteilen und Siedlungsgebieten Klausdorf, Stift, Knoop, Postkamp, Kubitzberg, Dehnhöft und Friedrichshof.

Aufgrund der ruhigen und dennoch direkten Nähe der Landeshauptstadt Kiel gilt Altenholz mit als „Speckgürtel von Kiel“.

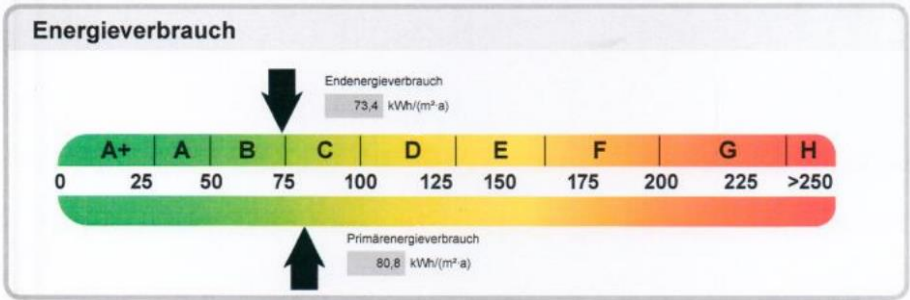
Die Gemeinde hat zahlreiche Bildungseinrichtungen zu bieten, darunter die Fachhochschule für Verwaltung und Dienstleistung, Sekretariat.

Die wunderschöne Natur in der direkten Umgebung und die architektonischen Denkmäler wie das Herrenhaus Stift oder das Gut Knoop mit ihren Parkanlagen gibt dieser Wohngegend einen besonderen Charme.

	<i>Mikrolage:</i> Das Objekt liegt im Ortsteil Knoop und somit in unmittelbarer Nähe des beliebten Stadtteils Kiel-Holtenau und des Nord-Ostsee-Kanals. In wenigen Gehminuten gelangt man direkt an den Nord-Ostsee-Kanal mit den wunderschönen, maritimen Wandermöglichkeiten. Das Gut Knoop mit den dazugehörigen Wäldern und Ländereien bieten ebenfalls zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Weniger als 500 Meter ist der Stadtteil Kiel-Holtenau gelegen, in dem man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs findet. Die Auffahrt zur Holtenauer Hochbrücke und der B503 befinden sich in ca. 1 km nähe. Somit ist das Grundstück mit dem Auto verkehrsgünstig gelegen. Die nächsten Bushaltestellen in die Kieler Innenstadt oder in den Kieler Norden befindet sich dort ebenfalls. <i>Bauliche Entwicklung der Region:</i> In der Nachbarschaft sind zahlreiche Neubauprojekte zu erkennen, was beweist, dass die Region eine zunehmende Attraktivität erfährt. Die Gemeinde plant seit längerem die Erschließung eines neuen idyllischen Wohnbaugebietes auf dem Gelände des alten Militärübungsplatzes in der Nachbarschaft, welches derzeit mit den angrenzenden Feldwegen schöne Wanderwege bietet. Von den Baumaßnahmen wird man voraussichtlich aufgrund der Lage wenig mitbekommen, aber dennoch wird auch von diesem Projekt die allgemeine Attraktivität der Wohngegend voraussichtlich zunehmen und sich positiv auf die Wertentwicklung auswirken.
Gebäude - DHH	Gebäudetyp: Doppelhaushälfte, Massivbau Dachform / Eindeckung: Satteldach mit Faserzementplatten Fassade: Putz und Fassadenplatten mit Mineralwoll-Dämmung Fenster: Kunststoff, Isolierverglast Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Parkett Bäder: 2x Duschbad, 1x Gäste-WC Ausstattung: Einbauküche, heller Hobbykeller, Kaminofen, Sauna
Grundstück	Topografie: Gefälle in nördlicher Richtung mit Steigung zur Straße Stellplätze: Doppelcarport, Doppelgarage und Außenstellplätze Zufahrt: Zufahrt betoniert Bepflanzung: Nutz- und Zierbepflanzung, teilweise älterer Baumbestand und viele Obstbäume- und Sträucher. Nebengebäude: 2 x Schuppen (je hinter Carport und Garage), Gewächshaus

Besonderheiten	Stärken: - umfangreiche Teilsanierung in der Zeit von 2009 – 2022 - zahlreiche Parkplätze - geräumige und komfortable Nutzflächen - größeres Grundstück durch Sondernutzungsrecht Schwächen: - mittelfristiger Bedarf zur Sanierung des asbesthaltigen Faserzement-Plattendaches (Berliner Welle)
Objektbeschreibung	Das Objekt wurde ca.1957 massiv erbaut. Die Putzfassade wurde in den 70/80'er Jahren teilweise mit Mineralwolle gedämmt und mit Fassadenplatten verkleidet. In dieser Zeit wurde auch die Doppelgarage massiv errichtet. In der Zeit von 2009 bis 2022 wurde das Gebäude umfangreich durch den Eigentümer modernisiert, so dass nicht mehr viel fehlt, damit das Haus als Komplettsaniert gelten kann. Aufgrund der leichten Hanglage ist der Kellerbereich auf der östlichen Seite vollständig oberhalb des Erdreichs und südlich etwa hälftig oberhalb des Erdreichs, womit der Bereich hell und freundlich ist. Die Deckenhöhe von über 2 Meter lassen auch vielseitige Nutzung zu. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Der erworbene Miteigentumsanteil beträgt 1/2 von einer im Grundbuch angegebenen Grundstücksfläche von 1417 m² und somit 708,5 m². Tatsächlich sind aber die Sondernutzungsrechte vertraglich so geregelt, dass eine Grundstücksfläche von ca. 980 m² zur Verfügung steht. Auf dem Grundstück sind zwei Teiche, ein Gewächshaus, eine Vogelvoliere, ein Doppelcarport, eine Doppelgarage und Gästeparkplätze und Kinderspielgeräte (Stelzenhaus, Rutsche, Schaukel und Sandkiste). Weitere Highlight für Gartenliebhaber sind die zahlreichen älteren Obstbäume- und Sträucher, die jedes Jahr reiche Ernte gebracht haben. Darunter eine große Süßkirsche, eine kleine Sauerkirsche, zwei alte, gut tragende Jostersträucher, mehrere Apfelbäume, ein Zwetschgenbaum und zahlreiche Himbeer-, Johannesbeer und Stachelbeersträucher u.v.m. Das Baufenster im B-Plan des Grundstückes weiß für das Grundstück noch sehr große Anbaumöglichkeiten auf.



Ausstattungen/ Modernisierungen	Das Objekt ist überwiegend in einem modernisierten Zustand. Folgende Modernisierungsarbeiten wurden laut Eigentümer durchgeführt (ca.): 2009 Einbau der Gas-Brennwert-Therme von Vaillant 2011: Änderung der Raumaufteilung (Durchbrüche zum offenen Wohn-Küchen-Essbereich 2011: Komplettsanierung des Badezimmers im OG und des Gäste-WC 2011: Dämmung (nach EnEV 2009) und Ausbau des Spitzbodens zur Nutzfläche 2012: Einbau und Abnahme des Guss-Kaminofens 2015: Teilsanierung des Badezimmers im UG 2015: Elektro-Komplettsanierung (inkl. Steigleitung, Haussicherungsschrank, fast alle Verkabelungen unter Putz, Cat-7-Netzwerkkabel Cat-6 Netzwerkdosen und Mini-Serverschrank) 2015: Wellnessbereich (Hobbyraum) inklusive Sauna 2016: Küche – Fliesenarbeiten und neue Echtholz-Einbauküche 2018: Doppelcarport 2011-2022: Sämtliche Fenster und Balkontüren Wie umfangreich die genannten Tätigkeiten durchgeführt wurden, muss ggf. vor Ort überprüft werden.
Kurz-/ Mittelfristiger Instandhaltungsbedarf	Erneuerung der asbesthaltigen Dacheindeckung
Langfristiger Modernisierungsbedarf	Energetische Sanierung mit z.B. Solar/Photovoltaik
Potential	Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück
Energetische Qualität	 Energieklasse: C = EFH energetisch gut modernisiert <i>Positive energetische Eigenschaften:</i> Brennwert-Gastherme, zusätzlicher Dauerbrant Kaminofen <i>Optimierungsfähige energetische Eigenschaften:</i> Verbesserung der Fassadendämmung und Optimierung der Heizung mit regenerativen Energien. Hinweis: Der Energieausweis wurde vom Eigentümer 2015 online erstellt. Ein älterer Bedarfsausweis vor den Modernisierungen liegt vor.

**Kaufpreis /
Wertermittlung**

Abteilung 2 des Grundbuches weist ein Vorkaufsrecht für den Eigentümer der anderen DHH auf. Dies wird als Wertneutral betrachtet.

Das Wohnungsgrundbuch weist im Bestandsverzeichnis 1/2 Miteigentumsanteil von dem Grundstück mit 1417 m² auf. Die Sondernutzungsrechtlich wurden vertraglich von der Eigentümergemeinschaft geändert, so dass ca. 980m² Grundstück zur Nutzung zur Verfügung steht.

Die Teilungserklärung weist keine Besonderheiten auf. Eigene Strom- und Gaszähler sind in der jeweiligen Haushälfte vorhanden. Lediglich das Wasser muss über einen Unterzähler mit in der Eigentümergemeinschaft abgerechnet werden.

Der Bodenrichtwert für das Flurstück ist gemäß Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde:

Bodenrichtwert: 2/5

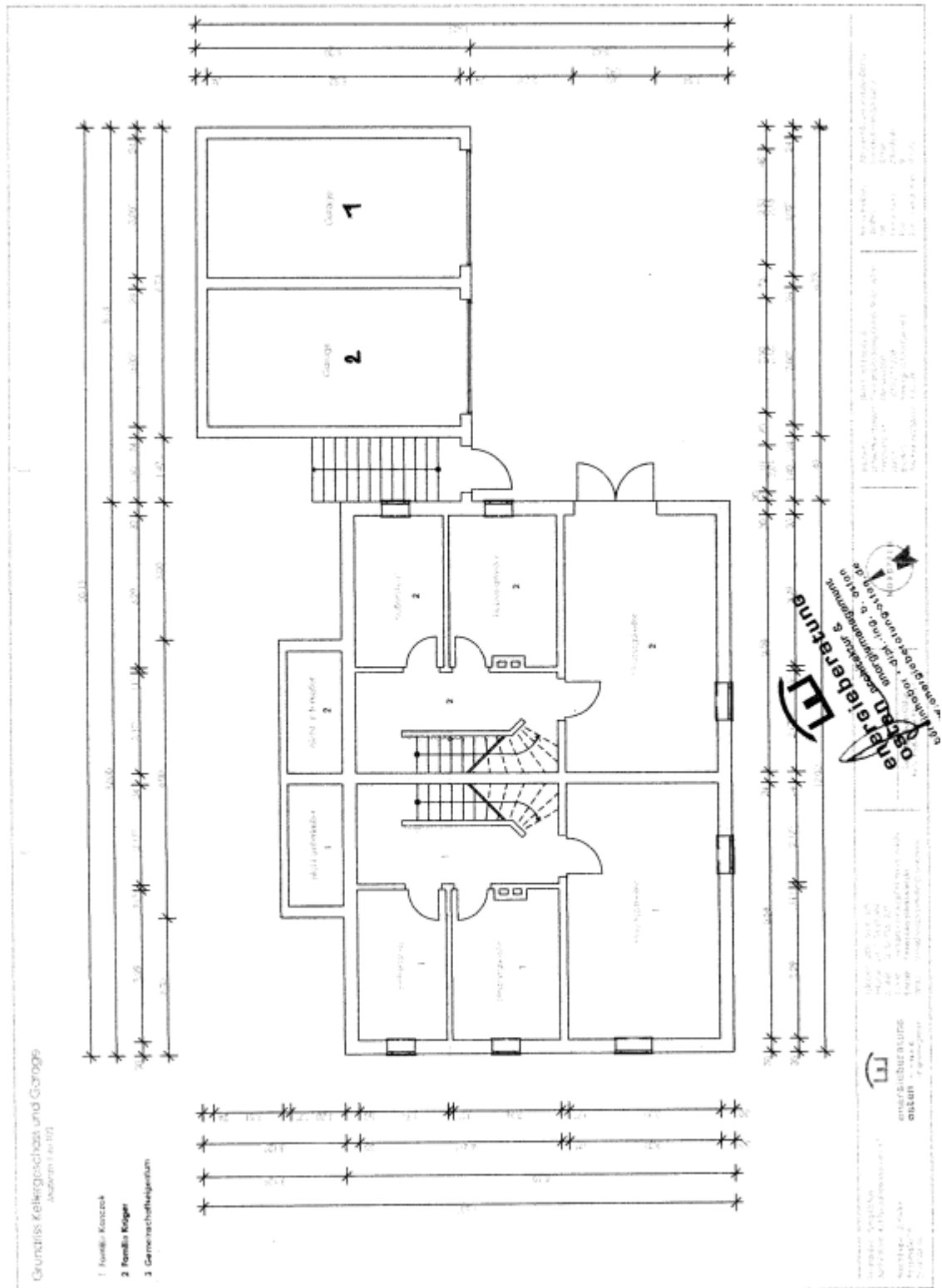
Lage und Wert	
Gemeinde	Altenholz
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Ortsteil	Knoop
Bodenrichtwertnummer	206
Bodenrichtwert	210 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2021
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offene Bauweise
Fläche	650 m ²
Hinweis	ohne Wasserblick

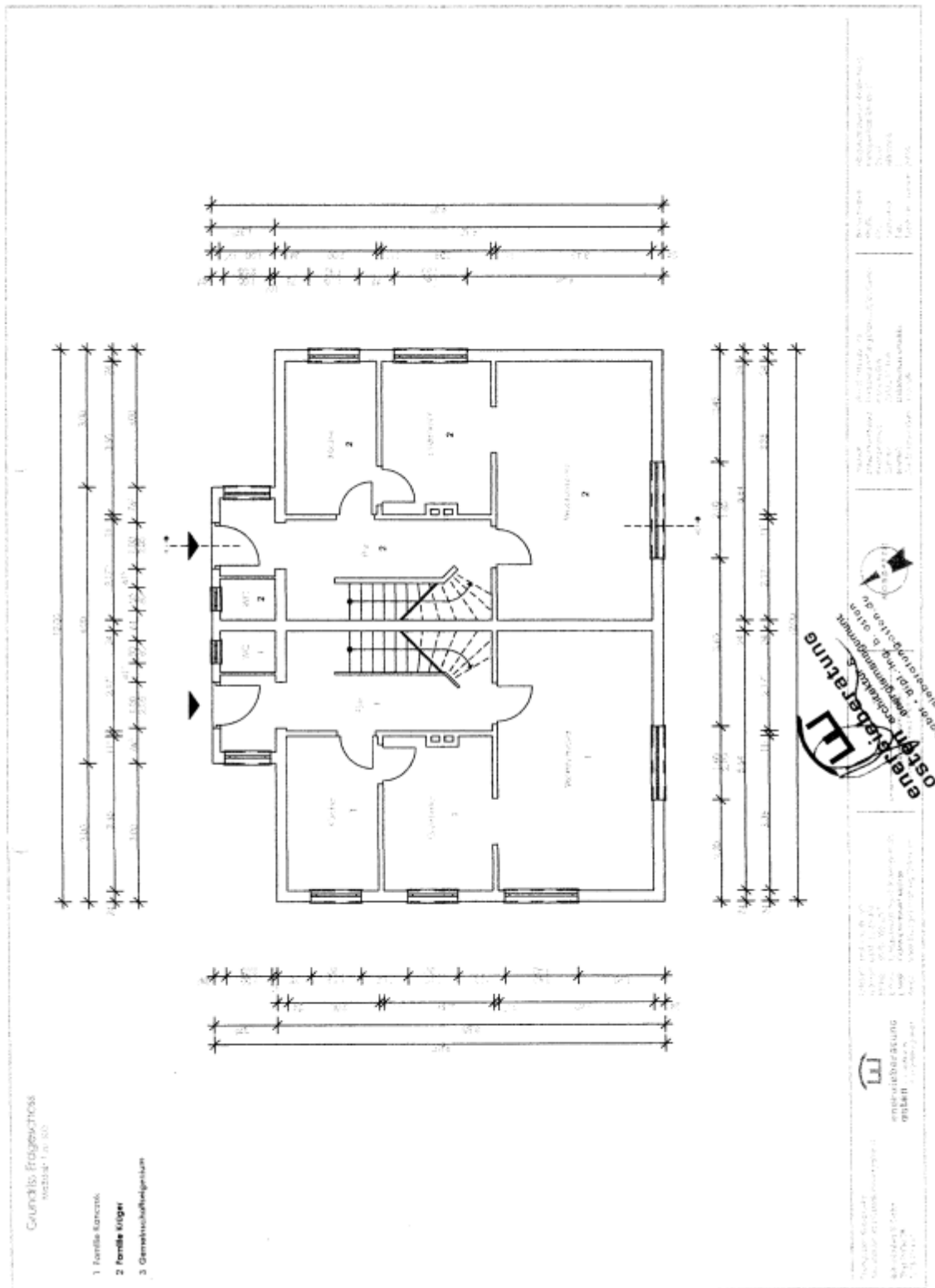
In dem Angebotspreis wurde ein Wertabschlag in Höhe von 10.000 Euro für das asbesthaltige Dach und Wertzuschläge in Höhe von 20.000 Euro für die Doppelgarage, den Doppelcarport, das vorteilhafte Sondernutzungsrecht sowie der übrigen Ausstattung berücksichtigt.

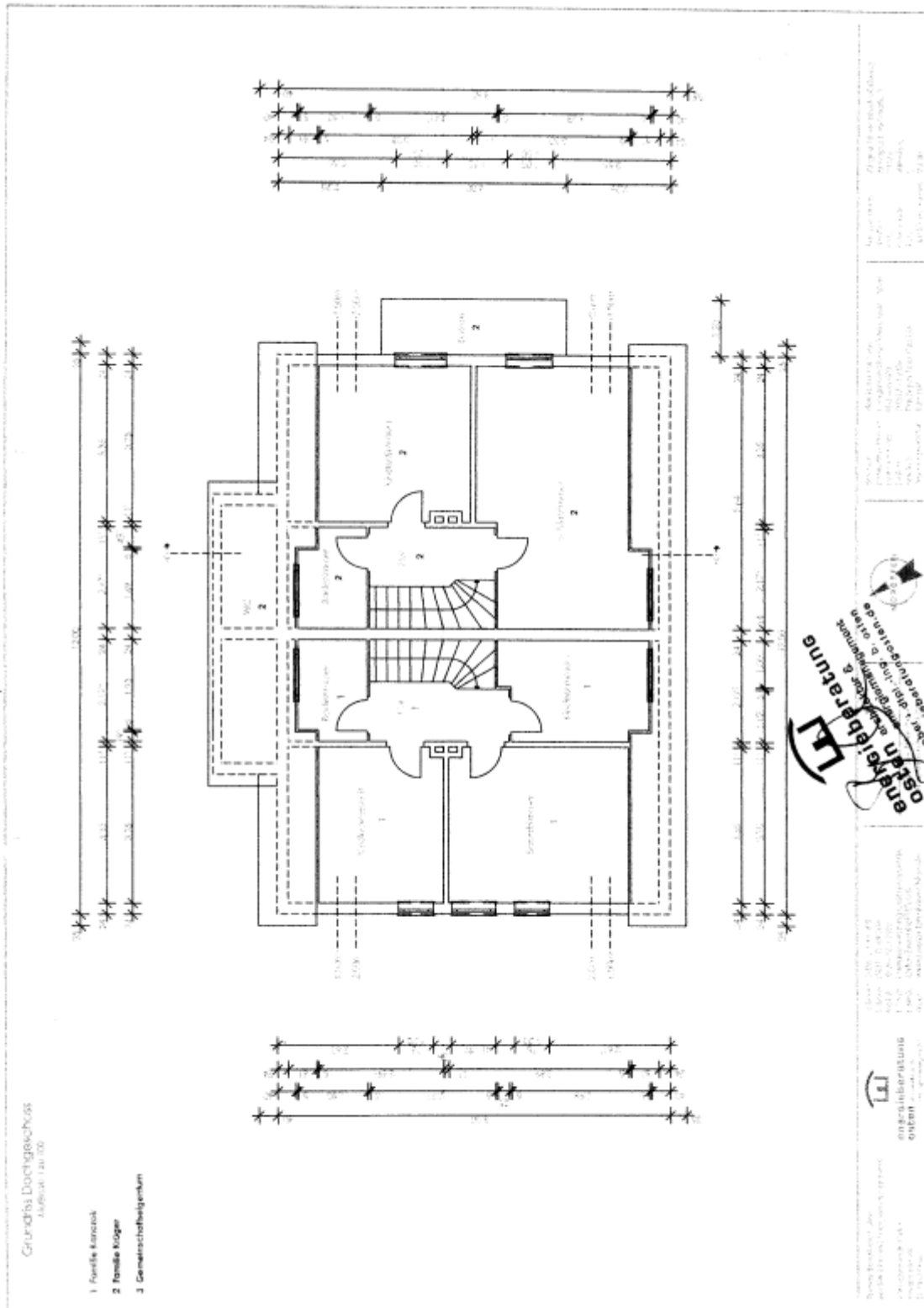
Der Angebotspreis liegt im marktüblichen Mittelfeld für vergleichbare Objekte. Der Eigentümer ist dennoch verhandlungsbereit.

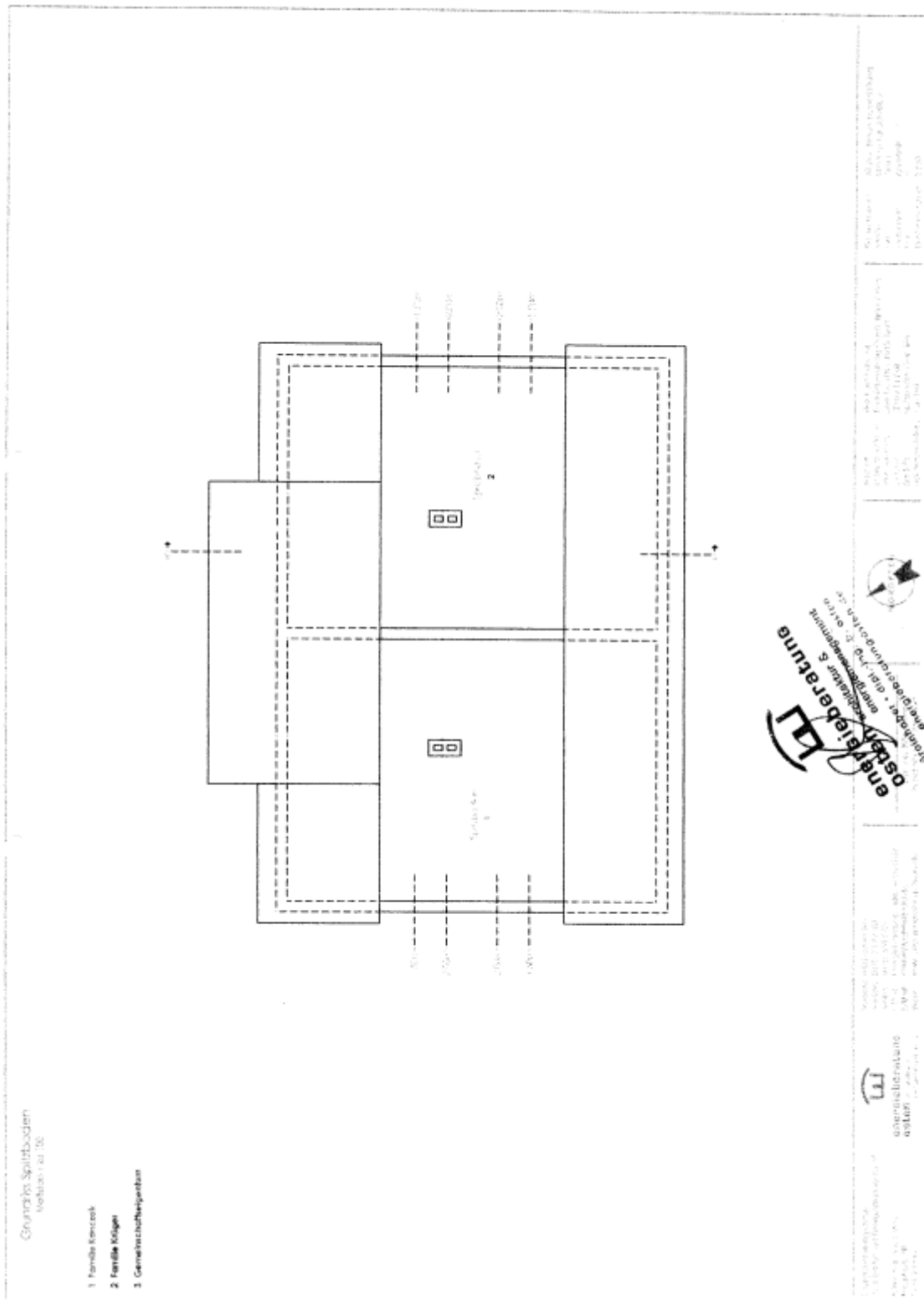
Mietverhältnisse	Keine Vorhanden.
Besichtigungen	Besichtigungen können bei ernsthaftem Interesse gern über uns mit dem Eigentümer vereinbart werden. Ernsthaftes Interesse wird dann als gegeben betrachtet, wenn der Kaufinteressenten-Bogen vollständig ausgefüllt wird (auch online möglich). Da die Eigentümer bereits beim Umzug ins Mehrgenerationshaus sind, kann derzeit keine Online-Besichtigung durchgeführt werden und keine virtuelle Tour zur Verfügung gestellt werden. Nach vollständigem Umzug sind neue Fotos und 360-Grad Touren geplant. Eine Drohnenaufnahme ist in Bearbeitung.
Drittverwendung	Aufgrund der hohen Nachfrage in der unmittelbaren Nähe zum Objekt ist eine subjektive Drittverwendung jederzeit kurzfristig möglich. Zudem bietet das Objekt viele Verwendungsmöglichkeiten für selbständige die Lager- und Stellplatzflächen benötigen (für nicht störendes Gewerbe im Wohngebiet). Das große Baufenster lässt unter Berücksichtigung der Eigentümergemeinschaft Erweiterungsbauten und vieles mehr theoretisch zu. Jede Nutzungsänderung müsste selbstverständlich ggf. baurechtlich individuell überprüft werden, weswegen für diese Angaben keine Gewähr gegeben werden kann.
Hinweise	Die Angaben beruhen auf dem Eigentümer, der die Angaben teilweise ebenfalls nur vom Voreigentümer hat. Eine Haftung kann hierfür nicht übernommen werden. Die Fotos stammen teilweise aufgrund der Umzugssituation vom Eigentümer. Die aktuelle Raumnutzung kann abweichen. Anzahl der Räume: Aufgrund der Änderung der Raumaufteilung sind nur noch 3 Zimmer im Wohnbereich vorhanden. Der Spitzboden und helle Souterrainbereich bieten jedoch weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Exposé darf ohne unser explizites Einverständnis oder des Einverständnisses des Eigentümers nicht an Dritte weitergegeben werden. Hiervon ausgenommen sind selbstverständlich notwendige Instanzen für die Kaufabwicklung (z.B. Banken, Finanzierer, etc.).

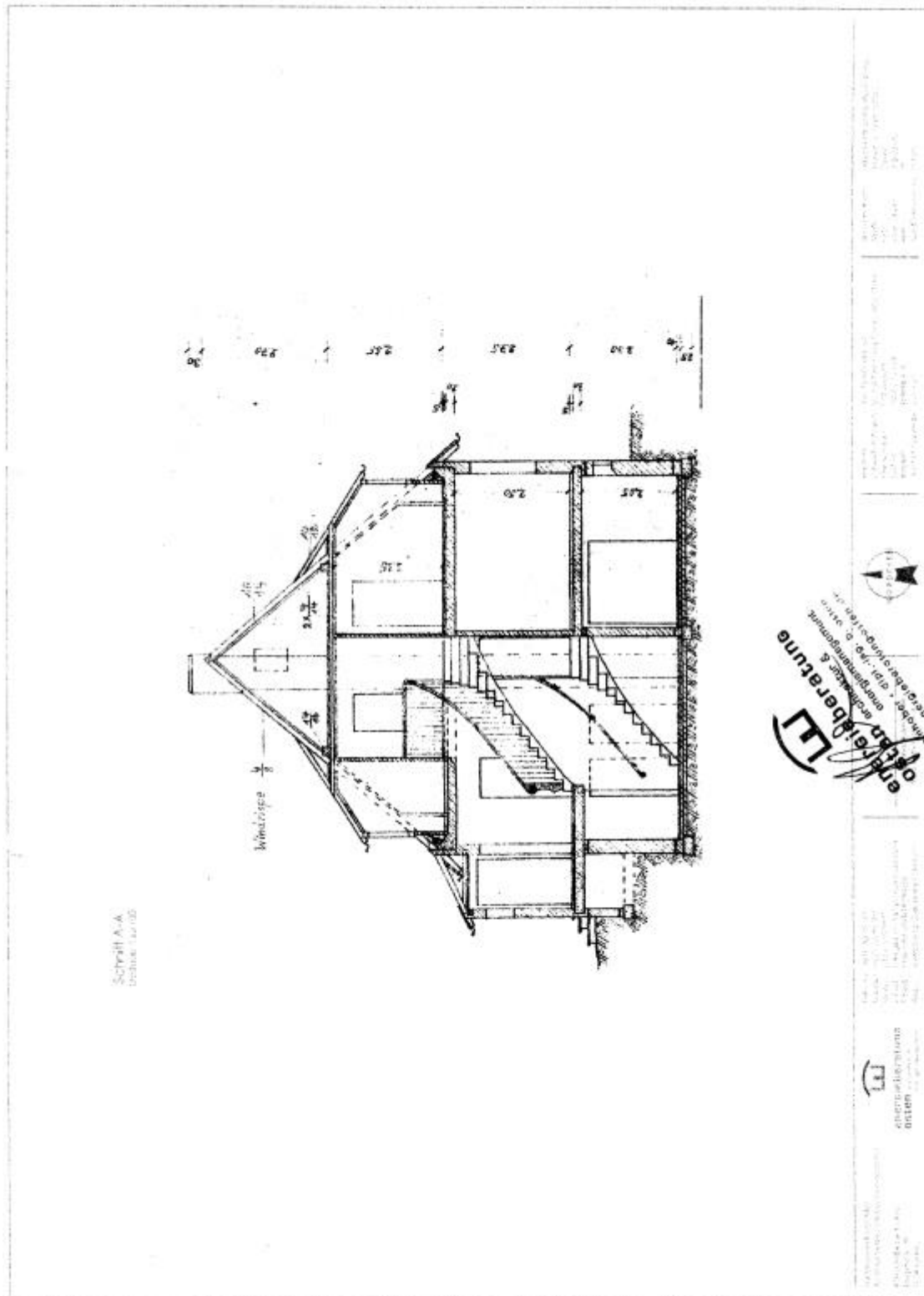
Bauzeichnungen/Schnitte (jeweils Nummer 2, Garage 1+2):

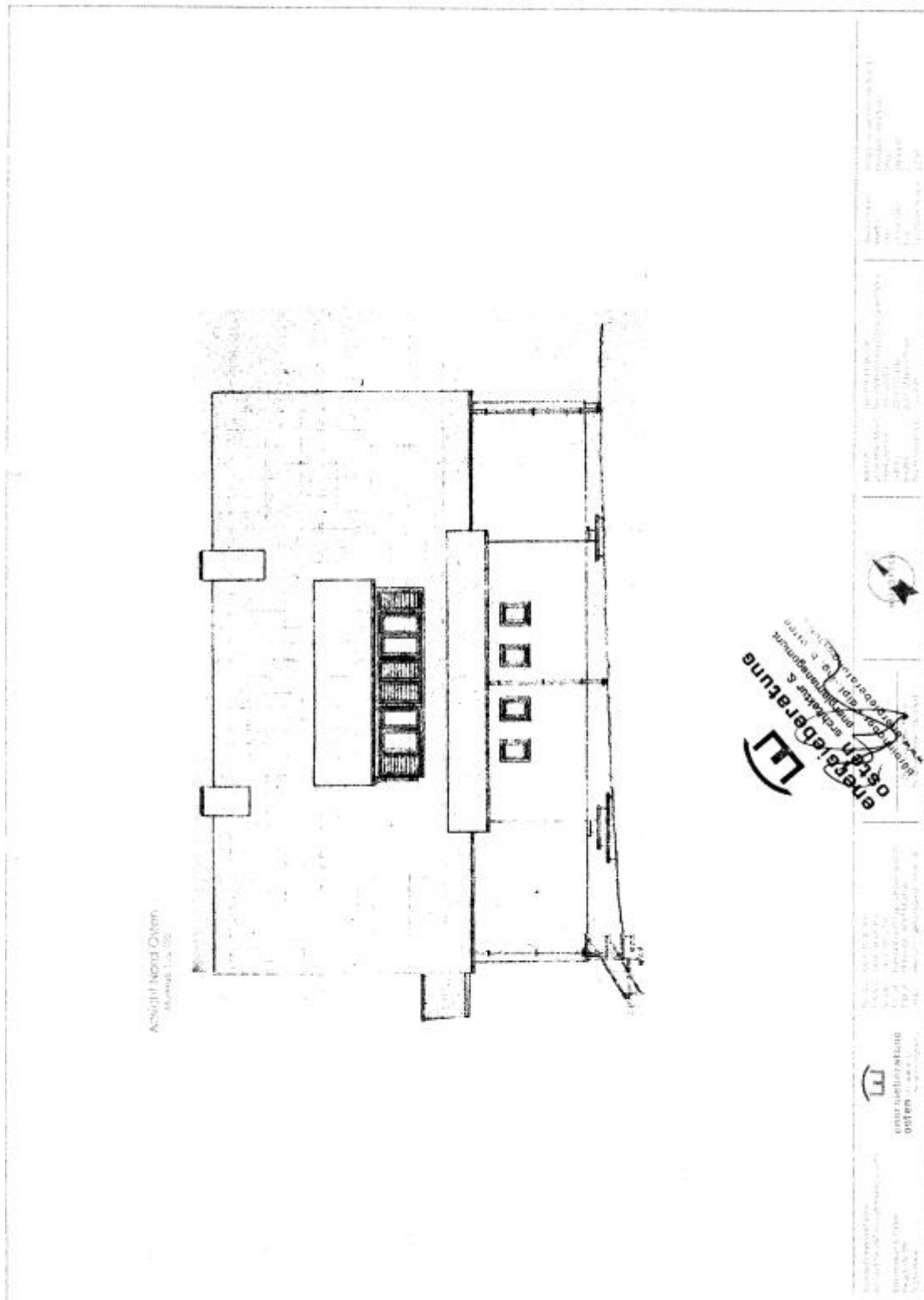
















Flurkarte (Maßstab ggf. verzerrt):

Fotodokumentation:

Außen:

Ostseite mit Balkon



Hintereingang



Garten
Norden



Garten
Straßenansicht



Blick vom
Garagendach



Auffahrt/Tor
oben



Auffahrt/Tor
unten



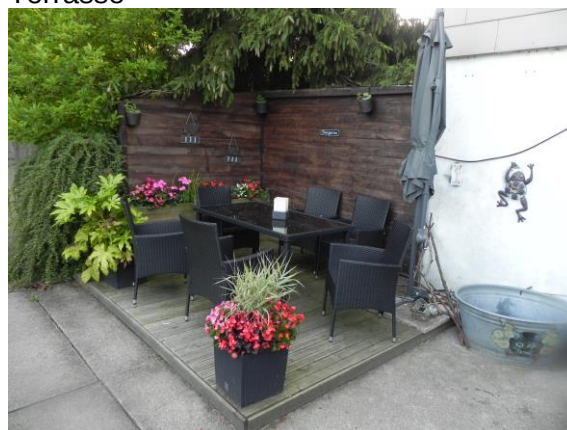
Doppelcarport
Stellplätze



Gewächshaus und
Spielplatz



Terrasse



Haustechnik:

Sicherungsschrank



Brennwert-Therme



Netzwerkverteilung/Serverschrank



Innenansichten:

Badezimmer OG



Gäste-WC EG



Badezimmer KG



Küche (EG)



Wohnzimmer (EG)



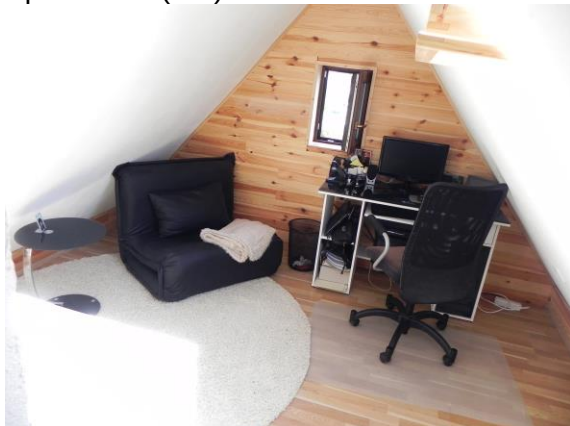
Schlafzimmer (OG)



Kinderzimmer (OG)



Spitzboden (DG)



Spitzboden (DG)



Hobbyraum (KG)



Sauna

