

Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

# Naturnaher Bungalow mit Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 25053178



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.217 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053178	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151,32 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1976		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	201.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.01.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie



### 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
[rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)



Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: F&Z Institut  
18.10.2024, 12.000 Makler  
© F&Z Institut, 10/2024

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten die Preis-Sterne-Gut  
im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025**  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
für netbegehrtester-prod.kie-servises

**VP**  
Beste Servicequalität  
2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

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

**VP VON POLL**  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features three logos: KILIA (a red circle with a white starburst and 'E.C.' and 'V.1902'), THW KIEL (a black circle with three stars and '1904'), and KIELER SV HOLSTEIM VON 1900 (a blue circle with a red starburst and 'VON 1900'). The bottom row features two logos: ADLER KIELER TV (a red shield with a white eagle and 'ADLER KIELER TV') and ALTENHOLZ TSV (a yellow shield with a black cat and '1948').

www.von-poll.com

**Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee**

## Ein erster Eindruck

Ein vielfältig nutzbares Gebäudeensemble in naturnaher Lage? Lange Zeit war dies vielleicht nur eine unerfüllte Wunschvorstellung – jetzt können Sie diesen Traum verwirklichen! Das Anwesen besteht aus zwei separaten Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück mit zahlreichen Rückzugsorten, einer weitläufigen Rasenfläche und farbenfrohen Beeten. Ein Paradies für alle, die das Besondere suchen.

Der Bungalow wurde 1976 erbaut und ursprünglich als Ferienhaus genutzt. Fünf Jahre später folgte die Erweiterung der Wohnfläche, zudem wurde ein Schwimmbad nebst Sauna gebaut. Im Jahr 1997 wurde schließlich eine Einliegerwohnung durch Aufstockung geschaffen. Seitdem präsentiert sich das Haus als wahres Raumwunder mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die bei Bedarf ggf. in Wohnfläche umgewandelt werden könnte. Dies verleiht der Immobilie enorme Flexibilität – ob für das Mehrgenerationenwohnen, als Platz für die wachsende Familie oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über eine Ebene und ermöglicht dadurch ein barrierearmes Wohnen. Der großzügige Wohnbereich mit stilvollem Kamin und die im Jahr 2018 eingebaute Küche bilden den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Drei Räume, die aktuell als Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer genutzt werden, zwei Bäder, der Heizungsraum sowie ein kleiner, praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Dank der Überdachung der ehemaligen Terrasse ist allerdings ein zusätzlicher, wintergartenähnlicher Raum entstanden, der traumhafte Ausblicke in die Natur zulässt und zum Verweilen einlädt. Dieser Bereich bietet auch einen geschützten Zugang zur Nutzfläche des Hauses. Hier befinden sich neben einer Garage, einer Werkstatt und einem kombinierten Fahrrad- und Abstellraum auch

der ca. 70 m<sup>2</sup> große Schwimmbadbereich. Dieser wurde 1983 überdacht, sodass auch eine Umwandlung in Wohnfläche in Betracht gezogen werden könnte. Außerdem verfügt die Immobilie über eine Sauna – Privatsphäre und Entspannung direkt zu Hause.

Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung punktet mit einem separaten Zugang oberhalb der Garage. Sie eignet sich ideal als Alterswohnsitz für Angehörige, zur Vermietung oder als Büro. Auch hier wurde auf zeitgemäßen Komfort geachtet. Die moderne Küche und die isolierverglaste Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2013. Neben einem gemütlichen Wohn-/Essbereich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein zeitloses Duschbad.

Das eingefriedete Grundstück mit seinem großzügigen Garten bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Hobby oder Gartenbau. Die Garage mit Abstellraum und Werkstatt (Baujahr 1979) sowie mehrere Außenstellplätze bieten viel Platz für Fahrzeuge, Gartengeräte oder Werkzeug.

Großzügig wohnen, flexibel leben, naturnah ankommen.

**Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee**

## Ausstattung und Details

- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten
- Inklusive Inventar
- Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1981
- Aufstockung im Jahr 1997 und Entstehung einer Einliegerwohnung mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Barrierearmes Wohnen auf einer Ebene
- Glasfaseranschluss
- Dachsanierung im Jahr 2007
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2006
- Isolierverglaste Kunststofffenster (1985 bzw. 2013 in der Einliegerwohnung)
- Zwei moderne Küchen aus den Jahren 2013 und 2018
- Überholte Elektrik (ca. 20 Jahre alt)
- Kamin
- Fußbodenheizung im Bad, im Flur und im Wohnzimmer der Hauptwohnung
- Drei zeitlose Bäder
- Überdachtes Schwimmbad (ohne Technik) als potenzielle Ausbaureserve auf ca. 70 m<sup>2</sup>
- Finnische Sauna
- Starkstromanschluss
- Garage mit Abstellraum und Werkstatt von 1979
- Mehrere Stellplätze
- Großes, eingefriedetes Grundstück
- Ruhige, naturnahe Lage

**Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee**

## Alles zum Standort

Die idyllische und ländlich geprägte Gemeinde Ahlefeld-Bistensee gehört zum Amt Hüttener Berge im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie liegt in einer reizvollen Naturlandschaft etwa zwölf Kilometer südwestlich von Eckernförde und rund elf Kilometer nordöstlich von Rendsburg.

Die Umgebung ist geprägt von sanft hügeligen Landschaften, Wäldern, Wiesen und dem namensgebenden Bistensee. Direkt vor der Haustür bieten sich somit zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, beispielsweise Wandern, Radfahren, Laufen, Segeln oder Angeln. Gleichzeitig ist Ahlefeld-Bistensee durch die nahegelegene A 7 sowie die B 203 verkehrlich gut angebunden und bietet somit eine optimale Anbindung in Richtung Hamburg/Flensburg/Kiel und zur Ostsee.

In den Nachbarorten Owschlag und Alt Duvenstedt, die jeweils etwa zehn Autominuten entfernt sind, gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Rendsburg oder Eckernförde zu finden.

**Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 201.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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.

Objektnummer: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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