

Wattenbek

# Topmoderner Neubau mit exzellenter Ausstattung in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 26053084



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 691 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

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

Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053084	Kaufpreis	769.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

### Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet* für Kompetenz und Innovationskraft



Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek

## Die Immobilie



**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

## Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

**Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser modernen und hochwertig ausgestatteten Immobilie, einem Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2022, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 691 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet. Das Haus überzeugt durch seine neuwertige Bauweise und befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage am Ende einer Sackgasse mit eingewachsenem und eingezäuntem Grundstück. Die massive Bauweise sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung und -kühlung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss installiert ist, für ein angenehmes Wohngefühl.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und heller Flur mit einem modernen Treppenbereich mit schwarzem Geländer und veredelten Treppenstufen aus Microzement sowie hochwertigem Echtholzboden (Eiche weiß geölt), der in die lichtdurchfluteten Wohnbereiche überleitet. Das Raumangebot umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 gut geschnittene Schlafzimmer (alle davon verfügen über ein großes, bodentiefe Fenster), ein hochwertiges Dusch- und Wannenbad im Dachgeschoss sowie ein modernes Gäste-WC. Im Haus finden Sie maßgefertigte Einbauschränke vor, die optimalen Stauraum bieten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich geht offen in die moderne Einbauküche über. Die Küche ist mit hochwertigen Markengeräten von Bosch und Bora ausgestattet und zeichnet sich durch eine offene Gestaltung aus. Die hellen, klaren Linien der Einbauküche werden durch eine große Kochinsel ergänzt, und von hier aus erschließen sich Sichtachsen in den Garten und zum Essbereich. Im Wohn- und Essbereich fällt der Blick auf die durchgehenden Eiche-Dielen sowie großflächige Fensterfronten, die für ein angenehmes Tageslicht sorgen. LED-Spots sind direkt in die Decke eingegossen und sorgen für eine zurückhaltende, effiziente Beleuchtung.

Für eine zeitgemäße, nachhaltige Energieversorgung ist eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe installiert, unterstützt von einer Photovoltaikanlage mit 12 kWp Leistung und einem 11 kWh Batteriespeicher. Eine aktive Be- und Entlüftungsanlage sorgt stets für ein optimales Raumklima. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über ein umfangreiches Smart-Home-System, über das zahlreiche Funktionen zentral gesteuert und automatisiert werden können. Hierzu zählen die gesamte Innen- und Außenbeleuchtung, sämtliche Rollläden, vier Außenkameras, eine Türklingel mit Kamerafunktion, das Öffnen und Schließen der Haustür sowie die Außenbewässerung.

Das hochwertige Badezimmer im Dachgeschoss besticht durch seine moderne Ausstattung mit großer Badewanne, geräumiger und beheizter Dusche, Designarmaturen und stilvollen Hängeleuchten. Ein Dachflächenfenster bietet viel Licht und Ausblick. Herzstück der Haustechnik ist der große, klar strukturierte Hauswirtschaftsraum, in dem sich alle technischen Anlagen sowie Waschmaschine und Trockner befinden.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der Glasfaseranschluss im Haus sowie die vorbereitete Verkabelung für ein Sonos-Lautsprechersystem in der Decke. Das weitreichende Außen-WLAN und eine Gardena-Bewässerungsanlage sind ebenso vorhanden. Der Außenbereich überzeugt mit einer großen Terrasse aus Bankiraiholz, die einen direkten Zugang zum gepflegten Garten mit vielfältigem Baumbestand und Hochbeeten ermöglicht. Rasenkanten und Hochbeete sind aus Cortenstahl gefertigt. Im Garten findet sich ein zweiseitig begehbare Schuppen für zusätzlichen Stauraum und verschiedene Nutzungen.

Vier PKW-Stellplätze stehen direkt am Haus zur Verfügung, die Vorbereitung für eine Wallbox sowie eine Toranlage ist bereits getroffen. Der gedämmte Spitzboden bietet zusätzliche, großzügige Staufläche.

Diese Immobilie vereint gehobene Ausstattungsqualität mit durchdachten Details und modernster Technik – ein Haus, das sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau bietet. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

**Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek**

## Ausstattung und Details

- Sehr ruhige Wohnlage mit eingewachsenem und eingezäunten Grundstück
- Sackgassenendlage
- Helle und lichtdurchflutete Räume in Massivbauweise
- Moderne und offen gestaltete Einbauküche
- Hochwertige Markengeräte von Bosch und Bora
- Modernes Gäste-WC
- Fußbodenheizung- und kühlung im Erd- und Dachgeschoss
- Komplette Smart-Home Steuerung überwiegend über Apple HomeKit, Philipps Hue, Eve und Somfy
- Fenster- und Türsensoren sowie eine Außensirene
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage: 12 kWp Leistung mit 11 kWh Batteriespeicher
- Aktive Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima
- Hauswasserstation mit automatischem Rückspülfilter
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Echtholzdielen (Eiche weiß geölt) in den Wohn- und Schlafräumen
- Massive Betontreppe, veredelt mit Microzement
- Hochwertiges Dusch- und Wannenbad im Dachgeschoss
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Maßgefertigte Einbauschränke in den Zimmern
- Vorbereitete Verkabelung für ein Sonos Lautsprechersystem in der Decke
- LED-Spots direkt in die Decke gegossen
- Glasfaseranschluss im Haus
- Weitreichendes Außen-WLAN
- Vielfältiger Baumbestand samt Hochbeete
- Große Terrasse aus Bankirai mit direktem Zugang zum Garten

- Gardena Bewässerungsanlage
  - Rasenkanten und Hochbeete aus Cortenstahl
  - Zweiseitig begehbarer Schuppen mit zusätzlichem Stauraum
  - Vier PKW-Stellplätze direkt am Haus
  - Vorbereitung für Wallbox-Anschluss sowie für eine Toranlage
- 
- Gedämmter Spitzboden mit viel Staufläche

**Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wattenbek mit rund 3.000 Einwohnern liegt südlich der Landeshauptstadt Kiel in Schleswig-Holstein und gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die ruhige und gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung sowie eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft aus. Die naturnahe Lage mit zahlreichen Grünflächen und Feldern in der Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Wattenbek bietet durch seine Nähe zu Kiel und die gleichzeitig ruhige Lage einen attraktiven Lebensraum, insbesondere für Familien und Berufspendler. Die infrastrukturelle Versorgung ist gut: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzend dazu steht im nahegelegenen Kiel ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B404 sowie die Autobahn A215 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Kiel sowie zur A7, die eine zügige Erreichbarkeit von Hamburg und Flensburg gewährleistet. Die Innenstadt von Kiel ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Zudem sorgen regelmäßige Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verbinden Wattenbek zuverlässig mit Kiel und der Region. Der Bahnhof in Bordesholm ist fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Bahnanbindung, sodass sowohl Kiel als auch Hamburg bequem und unkompliziert mit dem Zug erreichbar sind.

Das Umland von Wattenbek ist geprägt von einer grünen, ländlichen Umgebung mit hohem Freizeitwert. Zahlreiche Wege durch Felder und Wiesen sowie nahegelegene Naherholungsgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Outdoor-Aktivitäten und Erholung vom Alltag. Insgesamt verbindet Wattenbek ruhiges Wohnen im Grünen mit einer gleichzeitig hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur der Landeshauptstadt Kiel.

**Objektnummer: 26053084 - 24582 Wattenbek**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26053084 - 24582 Wattenbek**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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