Waabs / Großwaabs – Waabs

Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung, Hallen & Lagern

Objektnummer: 24053189

KAUFPREIS: 445.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.235 m²

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Auf einen Blick

Objektnummer	24053189
Wohnfläche	ca. 145 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 196 m²
Gewerbefläche	ca. 196 m²
Vermietbare Fläche	ca. 458 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	17.12.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernfoerde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/eckernfoerde

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Die Immobilie

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Ein erster Eindruck

Wohn- & Gewerbeobjekt in Großwaabs Momentane Nutzung ist Büro, Ausstellung und Werkstatt. Die Innenausstattung wurde im Bereich Ausstellung / Büro teilweise nach Wohnstandard vorgenommen. Das zum Verkauf stehende Gebäude wurde im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtet und wird als Wohnen + Arbeiten angeboten. Das Gebäude besitzt im Dachgeschoss eine Betriebsleiterwohnung / Wohneinheit, ausgebaut im Jahre 2018, der Zugang erfolgt über eine zentral angelegte Treppe, das Gebäudedach ist top isoliert. Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 145 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und eine hochwertige Ausstattung. Die Gewerbeeinheit hat eine Größe von ca. 310 m², davon sind Büro & Ausstellfläche ca. 100 m², welche mit modernen Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind. Insgesamt ist die Immobilie in einem guten Zustand, die Immobilie besticht durch die vielen kleinen Details. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit! Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet bietet zudem zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie ist ideal für Unternehmen, die Wert auf ein funktionales und angenehmes Arbeitsumfeld legen und ausreichend Platz für Ausstellungs-, Büro- und Lagerflächen benötigen. Bei einer Besichtigung vor Ort können sich Interessenten am besten von den zahlreichen Vorzügen des Objekts überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren. Die Besichtigung ist jederzeit möglich, jedoch nach vorheriger Terminabsprache! Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienberaters ab. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur die E-Mails beantworten, in denen die vollständige Anschrift sowie die Telefonnummer des Absenders angegeben wird.

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Ausstattung und Details

- Betriebsleiterwohnung ca. 145 m²
- Küche mit Markengeräten aus 2018 (NP 29.000,- Euro)
- Grube
- Elektrik / Wasserleitungen erneuert 2007
- Gasbrennwertheizung 2018
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Alles zum Standort

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, ca. 10 Kilometer nordöstlich von Eckernförde auf der Halbinsel Schwansen. Die Immobilie befindet sich in Großwaabs, in einem kleinen Gewerbegebiet. Ein Highlight der Gemeinde ist ohne Zweifel der rund 13 Kilometer lange Naturstrand, durch den Strand bietet Waabs seinen Bewohnern viel Abwechslung. Entlang der Küste gibt es zahlreiche Möglichkeiten Wassersport zu betreiben. In Kleinwaabs gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Eine Apotheke, Sparkasse, sowie ein größerer Supermarkt sind im 3 Kilometer entfernten Vogelsang-Grünholz zu finden, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot sowie Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 246.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrtzeit. Westlich von Waabs verläuft die Schwansenstraße und verbindet die nächst größeren Orte Kappeln und Eckernförde miteinander. Leben & Arbeiten in einer der schönsten Wohngegenden in Schleswig-Holstein.

Objektnummer: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com