

Wattenbek

Exklusiver Neubau in Sackgassenlage

Objektnummer: 26053084.1



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 691 m²

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

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

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26053084.1
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	08.08.2030
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie



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.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie

Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft





VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, 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

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Die Immobilie

Unsere Sponsoring-Partner



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



Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein ruhiges, hochwertiges Zuhause, ohne auf die Nähe zu Kiel, Hamburg und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung verzichten zu müssen?

Willkommen zu dieser modernen und hochwertig ausgestatteten Immobilie, einem Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2022, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 691 m² eine Wohnfläche von ca. 150 m² 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.

Diese Immobilie vereint gehobene Ausstattungsqualität mit durchdachten Details und modernster Technik – ein Haus, das sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau bietet.

Objektnummer: 26053084.1 - 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 begehbare Schuppen mit zusätzlichem Stauraum
- Vier PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Vorbereitung für Wallbox-Anschluss sowie für eine Toranlage
- Gedämmter Spitzboden mit viel Staufläche

Objektnummer: 26053084.1 - 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. Als Teil des Amtes Bordesholm geht Wattenbek unmittelbar in den Ort Bordesholm über. Dadurch profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur, die größtenteils sogar fußläufig erreichbar ist. Neben verschiedenen Supermärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten stehen mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs direkt im benachbarten Bordesholm zur Verfügung. Diese besondere Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der unmittelbaren Nähe zu einem hervorragend ausgestatteten Zentralort macht den Standort besonders attraktiv.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung sowie eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft aus. Gleichzeitig bietet die naturnahe Lage mit zahlreichen Grünflächen, Feldern und Rad- sowie Wanderwegen einen hohen Erholungswert und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Wattenbek überzeugt nicht nur durch seine Nähe zu Kiel, sondern auch durch seine ausgezeichnete Lage für Berufspendler. Die Landeshauptstadt Kiel ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus ist der Standort auch für Pendler und Vielreisende äußerst attraktiv: Der Bahnhof Bordesholm ist bequem fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Kiel, Hamburg, Neumünster und Flensburg sowie mit guten Umsteigemöglichkeiten in Richtung Lübeck und Berlin. Ergänzt wird dies durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz. Über die A215 mit Anschluss an die A7 sowie über die nahegelegene B404/A21 bestehen schnelle Verkehrsverbindungen in Richtung Hamburg, Flensburg und in den Süden Deutschlands. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Pendler wie auch für Menschen mit überregionalen beruflichen oder privaten Reisezielen.

Die infrastrukturelle Versorgung ist insgesamt ausgezeichnet. Die Kombination aus den Einrichtungen in Wattenbek und dem direkt angrenzenden Bordesholm bietet kurze Wege im Alltag, während Kiel mit seinem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen das Angebot zusätzlich ergänzt.

Das Umland von Wattenbek ist geprägt von einer grünen, ländlichen Umgebung mit hohem Freizeitwert. Zahlreiche Wege durch Felder und Wiesen sowie nahegelegene Naherholungsgebiete schaffen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung vom Alltag. Insgesamt verbindet Wattenbek die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandorts im Grünen mit der Infrastruktur Bordesholms sowie einer hervorragenden Erreichbarkeit der Wirtschafts- und Lebensräume Kiel, Hamburg sowie weiterer Städte in Schleswig-Holstein und Norddeutschland.

Objektnummer: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Sonstige Angaben

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26053084.1 - 24582 Wattenbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com