

Plön

# Raumwunder mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 22053046



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

• KAUFPREIS 487.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22053046 - 24306 Plön

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

Objektnummer : 22053046 - 24306 Plön

## Auf einen Blick

Objektnummer	22053046	Kaufpreis	487.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 22053046 - 24306 Plön

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	163.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22053046 - 24306 Plön

## Ein erster Eindruck

**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erwarten Sie in diesem großen Haus in Ortsrandlage auf 774m<sup>2</sup> Eigenland. Durch die Hanglage wirkt das Haus von der Straße noch etwas unscheinbar, doch hinter der Haustür öffnen sich viele gut geschnittene Räume und Wohnbereiche und halten ca. 260m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für Sie bereit. Schon das Erdgeschoß bietet mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, Küche, Dusch- und Wannenbad, sowie Gäste-WC bereits die Grundausstattung für ein gutes Wohnen. Abgerundet wird diese Ebene durch einen Südbalkon. Aus dem Flur führt Sie eine Treppe ins Dachgeschoß. Drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad stehen Ihnen hier zur Verfügung. Ebenfalls aus dem Erdgeschoß oder über den separaten Eingang seitlich am Haus gelangen Sie ins Souterrain. Dies ist zurzeit als Nutzfläche deklariert und Im hinteren Bereich befinden sich noch der Heizungsraum und die Öltanks, zur Gartenseite jedoch sind zwei Räume mit vielen, großen Fenstern ausgestattet und wohnlich eingerichtet. Aus einem der Räume gelangt man auf die Terrasse und in den Garten. Im Souterrain befinden sich zusätzlich noch eine Küche und ein Duschbad. Der Außenbereich ist seitlich am Haus, aufgrund der Hanglage, terrassenförmig mit Beeten angelegt. An der Südseite liegt an die Terrasse grenzend eine pflegeleichte Rasenfläche mit kleineren Bäumen und Büschen. An den Garten schließt eine Doppelgarage mit einem kleinen Geräte- und Fahrradschuppen an. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne und wir beantworten offene Fragen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

Objektnummer: 22053046 - 24306 Plön

## Ausstattung und Details

- massives Wohnhaus
- Vorflur / Eingangsbereich Dachgeschosswohnung
- Drei Küchen
- Doppelgarage
- Balkon
- Terrasse
- Ölheizung (2014)
- Hanggrundstück

Objektnummer: 22053046 - 24306 Plön

## Alles zum Standort

Im Jahr 1933, als die Dörfer noch sehr landwirtschaftlich geprägt waren, sind die beiden Gemeinden Malente und Neukirchen zusammengelegt worden. Mittlerweile zählt die Großgemeinde Malente neben den Ortsteilen Rachut und Neversfelde insgesamt neun Dörfer: Benz, Kreuzfeld, Krummsee, Malkwitz, Neukirchen, Nüchel, Sieversdorf, Söhren und Timmdorf. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden vereinzelte Wohnhäuser sowie ganze Wohnsiedlungen. Schon damals waren die Ortschaften, besonders Krummsee und Timmdorf, in der Holsteinischen Schweiz bei Touristen unter dem Motto „Ferien auf dem Lande“ beliebt. Neukirchen erhielt im Jahr 1991 den Preis für das schönste Dorf im Kreis Ostholstein. Die Immobilie befindet sich am Ortseingang, direkt am See-Wiesen-Wanderweg des Neukirchener Sees. Zu der Badestelle sind es nur circa fünf Gehminuten. In dem nahegelegenen Hotel Neukirchener Hof können Gäste einkehren sowie Feiern veranstaltet werden. Es gibt außerdem einen Bäcker, einen Kindergarten sowie einen Kinderspielplatz in der Ortschaft. Mit dem Auto sind es nur circa fünf Minuten nach Malente. Die (Schul-)Busanbindung fährt über die Dörfer nach Malente und Eutin, wo Sie neben weiterführenden Schulen auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken finden.

Objektnummer: 22053046 - 24306 Plön

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 163.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist F. **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. **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.



Objektnummer: 22053046 - 24306 Plön

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Robert Rothböck**

---

**Johannisstr. 1a Plön**  
**E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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