

Stein

# Ferienapartment am Ostseestrand mit Balkon und einmaligem Meerblick

Objektnummer: 26053047



**KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein**

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

Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053047	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48,95 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Ferienwohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2025
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	59.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön  
ploen@von-poll.com | [www.von-poll.com/ploen](http://www.von-poll.com/ploen)

Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein

## Die Immobilie

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023  
**Top-Makler Kiel**  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Auszeichnungen des Monats Club für die Top-44 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**MONEY**  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025**  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 08/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

**MONEY**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 08/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-Reputation  
02/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

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

**Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Ferienapartment am Ostseestrand mit Balkon und einmaligem Meerblick\*\***

Das Objekt ist geteilt nach Wohnungseigentumsrecht.

Diese gepflegte Hochparterre-Ferienwohnung verbindet eine direkte Strandlage mit einer durchdachten Raumaufteilung und solider Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von etwa 49 Quadratmetern präsentiert sich das 1-Zimmer-Appartement als attraktive Wohnlösung für alle, die das maritime Flair der Ostsee in vollen Zügen genießen möchten. Über wenige Stufen erreichen Sie barrierearm das Erdgeschoss der Ferienanlage in der sich das Apartment befindet.

Das Wohn- und Schlafzimmer mit großer Fensterfront bietet einen eindrucksvollen Blick auf die Ostsee und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier betreten Sie den ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zu entspannten Stunden mit Meerblick einlädt. Die offene Küche wurde im Jahr 2016 modernisiert und ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet, sodass kulinarische Wünsche für den Urlaub schnell erfüllt werden. Der Küchenbereich sowie das Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen versehen, während im Wohn- und Schlafbereich ein vollflächig verklebtes Vinylparkett, ebenfalls 2016 erneuert, für ein stimmiges Wohngefühl sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und die Wohnung verfügt über wartungsarme Kunststofffenster mit Doppelverglasung, die für eine gute Energieeffizienz sorgen. Die Immobilie wurde 1993 in massiver Bauweise errichtet, zeigt sich durch laufende Modernisierungen in einem ausgesprochen gepflegten Zustand und bietet eine Fassadenverkleidung aus Klinkern sowie ein Flachdach. Eine neue zentrale Gasheizung wurde im Jahr 2025 eingebaut, was zukünftige

energetische Vorteile sichert. Die Kosten für diese Modernisierung betragen anteilig ca. 5.000,00 Euro, die aus der Rücklage gezahlt wurden. Um die Rücklage wieder aufzufüllen wurde bereits eine Sonderumlage in Höhe von 5.000,00 Euro erhoben.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück, was den Aufenthalt zusätzlich erleichtert. Ein Zugang zum Internet über DSL ist möglich und sichert Ihnen auch in den Ferien flexible Erreichbarkeit. Das Hausgeld beträgt ca. 220 Euro monatlich, hinzu kommt ein Anteil an der Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 5.000 Euro für diese Wohneinheit (gesamt ca. 150.000 Euro für das Gesamtobjekt).

Im Haus stehen den Bewohnern und Gästen zahlreiche Gemeinschaftsräume zur Verfügung: Im Keller finden Sie eine Sauna, einen Waschraum mit Münzautomaten für Waschmaschine und Trockner sowie einen Fahrradraum. Das Gebäude verfügt zudem über eine Garage, wobei für dieses Apartment kein separater Stellplatz in der Garage vorgesehen ist. Die Modernisierungen der letzten Jahre – insbesondere neue Küche, erneuertes Vinylparkett und die moderne Gasheizung aus 2025 – unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Die neue Gasheizung ist noch nicht im Energieausweis berücksichtigt.

Gerne kann die Immobilie zur sofortigen Nutzung möbliert übernommen werden.

Dank der gefragten Lage an der Ostsee und der Ausrichtung als Ferienwohnung erzielen die aktuellen Eigentümer jährliche Bruttoeinnahmen aus der Ferienvermietung in Höhe von etwa 18.000 Euro. Ob als Rückzugsort für eigene Freizeit oder als attraktive Option für zeitweise Vermietung – diese Wohnung erfüllt unterschiedlichste Anforderungen und überzeugt mit einem stimmigen Gesamtpaket.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von dieser einzigartigen Immobilie in direkter Strandlage zu machen.

**Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein**

## Ausstattung und Details

- Ferienwohnung in direkter Strandlage
- Wohnen mit Blick auf die Ostsee
- Wohnfläche circa 49 Quadratmeter
- Zugang zum Apartment über wenige Stufen erreichbar
- 1-Zimmer Apartment (Nr. 102)
- Baujahr 1993
- Balkon mit circa 3 Quadratmetern
- Zufahrt und PKW-Stellplatz vorhanden
- Gasheizung (noch nicht im Energieausweis berücksichtigt)
- Wannenbad
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Vinylparkett im Wohn- und Schlafbereich
- Fliesen in Badezimmer und Küche
- Fassade verklindert
- Massivbauweise
- Flachdach
- Internetanschluss mit DSL-Verfügbarkeit
- 2025 Gasheizung neu
- 2016 Küche neu
- 2016 vollflächig verklebtes Vinylparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Möblierte Übernahme möglich zur sofortigen Nutzung
- Hausgeld ca. 220 Euro im Monat
- Anteilige Instandhaltungsrücklage in Höhe von circa 5.000,00 Euro
- Instandhaltungsrücklage des Gesamtobjekts circa 150.000,00 Euro
- Jährliche Einnahmen aus Ferienvermietung Brutto circa 18.000,00 Euro
- Gemeinschaftsräume im Keller des Hauses:
- Sauna

- Waschraum mit Münzautomaten für Waschmaschine und Trockner
- Fahrradraum
- Garage (für dieses Apartment ohne Stellplatz)
- Gemeinschaftlicher Schuppen auf dem Parkplatz für die Mülltonnen

**Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße des idyllischen Erholungsortes Stein an der Ostsee. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Ostsee; der feinsandige Strand liegt direkt vor der Immobilie und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Stein ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Verkehrsbetriebe betreiben Buslinien, die Stein mit den umliegenden Gemeinden und der Landeshauptstadt Kiel verbinden.

Für den Individualverkehr bietet die nahegelegene Bundesstraße B502 eine schnelle Verbindung nach Kiel, das etwa 20 Kilometer entfernt liegt. Die Autobahn A215 ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht Anbindungen in Richtung Hamburg und Flensburg.

Im Umkreis von etwa 1.000 Metern finden Sie einen Supermarkt für den täglichen Bedarf sowie einen Fischkutter mit frischem Fischangebot. Restaurants, wie das Tatort Hawaii und Gut Salzig sind nur wenige Meter entfernt und laden zu kulinarischen Genüssen ein. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen befinden sich im nahegelegenen Wendtorf und in Laboe.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für alle, die die Ruhe der Küste schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

**Objektnummer: 26053047 - 24235 Stein**

## 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 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: 26053047 - 24235 Stein**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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