

Waabs

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und blühendem Garten nahe der Ostsee

*Property ID: 26053140*



**PURCHASE PRICE: 655.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 803 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26053140               |
| Living Space         | ca. 177 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Hipped roof            |
| Rooms                | 5                      |
| Bedrooms             | 2                      |
| Bathrooms            | 3                      |
| Year of construction | 2005                   |
| Type of parking      | 2 x Garage             |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 655.000 EUR                                                                        |
| House                 | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                                    |
| Construction method   | Solid                                                                              |
| Equipment             | Terrace, Guest WC,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen       |

**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 08.09.2036         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 132.90 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | E                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2005                      |



Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property



Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property





Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property



Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property





Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property



Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property



### 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](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

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



Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property

### Unsere Sponsoring-Partner



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





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



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

Property ID: 26053140 - 24369 Waabs

## The property





**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 vereint eine gehobene Wohnqualität mit einer gepflegten Ausstattung und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> großzügigen Lebensraum für verschiedenste Ansprüche. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage mit einem eingewachsenen Grundstück von ca. 803 m<sup>2</sup>, das von einer liebevoll angelegten Gartenanlage mit üppigen Strauch- und Blumenbeeten umgeben ist.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 3 moderne Badezimmer. Die helle, lichtdurchflutete Atmosphäre wird durch die massive Bauweise und zahlreiche zweifach verglaste Kunststofffenster unterstützt. Im Erdgeschoss erwartet Sie mit ca. 102,67 m<sup>2</sup> eine geräumige Wohneinheit. Eine hochwertige Landhausküche bietet viel Platz für kulinarische Kreativität. Der angrenzende Wohnbereich zeichnet sich durch einen hochwertigen Parkettfußboden aus, der dem Raum eine elegante Note verleiht. Für wohlige Wärme sorgt neben einer der beiden Zentralheizungen (pro Wohneinheit eine eigene Therme) ein Kachelofen im Wohnbereich.

Das Erdgeschoss bietet ein Duschbad sowie ein Wannenbad, beide hochwertig ausgestattet und äußerst gepflegt. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heiztherme, was für individuellen Komfort sorgt. Die zusätzlichen Gemeinschaftsflächen, bestehend aus Flur und Diele mit insgesamt 7,27 m<sup>2</sup>, unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Einliegerwohnung mit ca. 66,88 m<sup>2</sup>, ebenfalls mit einer voll ausgestatteten Landhausküche, Fußbodenheizung und einem eigenen Kachelofen. Ergänzt wird das Angebot durch den ausgebauten Spitzboden im Friesengiebel, der als Schlafraum nutzbar ist und sogar einen Wasserblick bietet. Hier sorgt ein modernes Dachfenster für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der Raum ist mit hellem Holzfußboden ausgestattet, was eine behagliche Wohnqualität schafft.

Der Außenbereich überzeugt nicht nur durch die großzügigen Grünflächen, sondern auch durch viele praktische Details: Eine massive Doppelgarage mit Satteldach und Wall-Box bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, der Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und ein Schuppen steht für Gartengeräte sowie zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Die Terrasse ist großzügig und geschützt angelegt, mit Sichtschutzwänden und hochwertigen Bodenfliesen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetanbindung. Die Fassade aus rotem Verblendmauerwerk und das markante Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung verleihen dem Gebäude einen regionaltypischen Charakter.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand. Die Kombination aus moderner Ausstattung, zeitloser Architektur und einer ruhigen Wohnlage mit eingewachsenem Grundstück macht diese Immobilie zu einer sehr attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer. Eine persönliche Besichtigung bietet die beste Möglichkeit, das besondere Ambiente und die hochwertige Ausstattung vor Ort selbst zu erleben.

**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## Details of amenities

- Sehr ruhige Wohnlage mit eingewachsenem Grundstück
- Helle, lichtdurchflutete Räume in Massivbauweise
- Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung
- Friesenfrontspies mit 60° Dachneigung
- Dachgeschoss mit 200mm Isolierung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden (manuell)
- Sehr gepflegter Zustand
- Gehobene Ausstattung
- Erdgeschosswohnung mit 102,67m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung mit 66,88m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsflächen (Flur und Diele) 7,27m<sup>2</sup>
- Kachelöfen im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Hochwertige Landhausküche im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Dachgeschoss
- Hochwertiger Parkettfußboden im Wohnzimmer
- Ein Dusch und ein Wannenbad im Erdgeschoss
- Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heiztherme (Gasanschluss)
- Jede Wohneinheit verfügt über eigene Gas-, Wasser- und Stromzähler
- Der Spitzboden im Friesengiebel ist als „Schlafraum“ nutzbar samt Wasserblick
- Glasfaseranschluss im Haus
- Massive Doppelgarage mit Satteldach
- Wall-Box in der Garage
- Gartenbewässerung im Garten
- Schuppen

**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## All about the location

Waabs liegt zwischen Kappeln und Eckernförde auf der traumhaften Halbinsel Schwansen. Mit dem 12 km langem Naturstrand an der Ostsee und seinem idyllischen Hinterland kann man wohl mit Recht Waabs als hervorragendes Urlaubsgebiet an der Ostsee bezeichnen. Die Wassersportler wie Segler, Kitesurfer oder auch Windsurfer finden hier beste Bedingungen, Angler haben hier die Möglichkeit, auf Meerforellen, Butt, Dorsch oder Hering zu fischen. Ein nahezu lückenloses Radwegenetz auf der Halbinsel lässt das Herz des Radlers höherschlagen. Reiterhöfe in der Umgebung laden Groß und Klein zum Ausreiten oder Reitunterricht ein. Zu Waabs gehören Kleinwaabs, wo sich unser Objekt befindet, Großwaabs, Langholz und 14 Siedlungen. Zahlreiche Gutshöfe gehören zur Gemeinde. Gut Ludwigsburg ist hierbei besonders hervorzuheben. Für Veranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, stehen der Goldene Saal und der Gewölbekeller der Öffentlichkeit zur Verfügung. Waabs verfügt über einige gastronomische Einrichtungen, einen Edeka-Markt auf dem Campingplatz, einen Kindergarten und eine Grundschule. Es besteht eine Busverbindung nach Eckernförde & Damp / Kappeln. Mit dem PKW benötigen sie nach Kappeln circa 30 Minuten und nach Eckernförde 15 Minuten. Hier können Sie dann auch größere Einkäufe erledigen oder notwendige Arzttermine wahrnehmen.



**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Property ID: 26053140 - 24369 Waabs**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40, 24103 Kiel**

**Tel.: +49 431 - 98 26 04 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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