

**Bistensee**

# Viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Hobby! Wohnhaus mit Nebengebäude und Werkstatt am Bistensee

*Número de propiedad: 25053155.3*



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

**PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.029 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## De un vistazo

Número de propiedad	25053155.3	Precio de compra	465.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.01.2027	Modernización / Rehabilitación	2012
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 144 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1963	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 8 x Garaje		

Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	144.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.05.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



## 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 - 88 38 12 0**

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde  
eckernfoerde@von-poll.com | [www.von-poll.com/eckernfoerde](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)

Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad

VON POLL  
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**

www.von-poll.com

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee

## La propiedad



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



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

**Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee**

## Una primera impresión

Sie suchen ein Haus in naturnaher Lage, das komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht? Eine komplett bezugsfertige Immobilie, die den modernen Anforderungen entspricht? Dann haben wir Ihr neues Zuhause gefunden! Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Bistensee und besticht durch klare Linien und einen Grundriss, der dem Bedürfnis nach ebenerdigen Wohnen und Wohnqualität gerecht wird.

Dieses ansprechende, besondere Einfamilienhaus wurde im Jahr 1963 in Massivbauweise errichtet und liegt in bester, dörflicher Wohnlage. Es besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein freundliches Ambiente. Helle Farben und der optisch attraktiv gestaltete Eingangsbereich strahlen Eleganz und Gemütlichkeit aus.

Alle Räume sind bequem vom Flur aus zu erreichen. Zur Rechten befinden sich ein modernes Vollbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC. Zur Linken schließen der großzügige Wohnbereich an, in dem ein Kaminofen für behagliche Atmosphäre sorgt. In diesen Bereich integriert sind ebenso die drei Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer. Im weiteren Anschluss befindet sich die Küche. Sie verfügt über ausreichend Stau- und Arbeitsfläche. Ein kleiner Tisch mit 2 Sitzplätzen dient als kommunikativer Mittelpunkt. Ein besonderes Highlight, welches Erwähnung finden muss, ist der im Anschluss an die Küche liegende großzügige Anbau / Wintergarten. Hier ist ausreichend Fläche für einen repräsentativen Essplatz vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum ist direkt vom Wintergarten aus zugänglich. Er bietet ausreichend Platz für die Waschmaschine, Trockner oder Vorräte. Hier gelegen, finden Sie idealerweise ein zweites Bad, welches mit einer Dusche und WC ausgestattet ist. Beide Bäder sind zeitgemäß und modern gestaltet. Die Bäder sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Bungalow bietet seinen Bewohnern großzügige Platzverhältnisse, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten erlauben. Ob als Wohnhaus für die Familie oder Arbeiten und Wohnen. Optionen gibt es genügend! Die Räumlichkeiten sind optimal aufgeteilt und präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie können hier direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Der Anbau / Neubau mit Wintergarten, Hauswirtschaftsraum, zusätzlichem Badezimmer und großzügiger Doppelgarage mit Hebebühne und Werkstattheizung wurde im Jahre 2009 errichtet.

**Im Jahre 2017 entstand auf dem großzügigen Grundstück noch ein weiterer Neubau einer "Oldtimergarage/Halle" (11 x 7 m), es besteht die Möglichkeit / Umwandlung dort weiteren Wohnraum zu errichten.**

**Außerdem befinden sich noch 2 Carports sowie 1 Gartenhaus auf dem Grundstück.**

**Weitere Stellplätze, z.B. für Ihr Wohnmobil / Wohnwagen sind auf dem Grundstück vorhanden.**

**Ein direkter Zugang vom Wohnhaus in die Garagen ist ebenfalls gegeben.**

**Das EFH wird zurzeit durch eine Öl-Heizung beheizt. Die Möglichkeit der Anbindung an ein Blockheizkraftwerk ist ebenfalls möglich, der Anschluss befindet sich am Grundstück.**

**Auf dem EFH wurde im Jahre 2023 zusätzlich eine PV-Anlage installiert. Ein Glasfaser-Anschluss ist angeschlossen.**

**Der Außenbereich lädt zum Genießen und Sonnenbaden ein. Genügend Rückzugsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre sind vorhanden. Außerdem bietet der Garten den idealen Rahmen für gesellige Grillabende im Familien- und Freundeskreis.**

**Aus dem Anbau / Wintergarten gelangen Sie in den Teilkeller.**

**Das Wohnhaus wurde laufend modernisiert, erweitert und instand gehalten.**

**Lassen Sie Ihre Wohnträume wahr werden und überzeugen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Ein Exposé kann keine Innenbesichtigung ersetzen, deshalb überzeugen Sie sich persönlich von dem Potenzial dieser Immobilie. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne eine virtuelle Ansicht sowie weitere Informationen zur Immobilie.**

**Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee**

## **Detalles de los servicios**

- Sehr ruhige Lage
- Photovoltaikanlage mit 4,05 kW (2024) / Drehstrom vorhanden
- Dach EFH 2000 & Anbau 2009 erneuert
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Wintergarten und in beiden Bädern
- Moderne Einbauküche
- Gemütlicher Wintergarten
- Hauswirtschaftsraum
- großer Garten mit Südwest - Ausrichtung
- großzügige Doppelgarage mit Hebebühne / Bj. 2009
- Carport aus dem Jahr 2012
- Oldtimergarage / Halle mit elektrischem Tor / Bj. 2017
- Option: Anbindung an ein Blockheizkraftwerk

**Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee**

## **Todo sobre la ubicación**

Das EFH befindet sich in Bistensee (Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde) inmitten der reizvollen Landschaft des Naturparks Hüttener Berge mit hohem Freizeitwert. Wie der Name des Ortes es schon verrät, liegt das Dorf an dem schönen Bistensee.

Direkt vor der Haustür bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, wie wandern, Rad fahren, laufen, segeln, angeln etc. Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zum Bistensee.

In den Nachbarorten Groß Wittensee, Alt Duvenstedt, Owschlag + Ascheffel finden Sie dann Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke sowie einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Rendsburg, Kropp oder Eckernförde zu finden.

Bistensee liegt zentral im Dreieck Rendsburg - Schleswig - Eckernförde in unmittelbarer Nähe der A 7 (5 Minuten) - optimale Anbindung Richtung Hamburg / Flensburg / Kiel.

Durch die gute Anbindung erreicht man die Orte Rendsburg, Schleswig und Eckernförde mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten Fahrt.

**Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25053155.3 - 24358 Bistensee**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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