

Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Naturnaher Bungalow mit Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

Número de propiedad: 25053178



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151,32 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.217 m²

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-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: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

De un vistazo

Número de propiedad	25053178	Precio de compra	385.000 EUR
Superficie habitable	ca. 151,32 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1976	Espacio utilizable	ca. 115 m ²
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	201.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.01.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad



Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad



Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad



Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad



Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad



Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-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.: 04331 - 83 89 99 0

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendersburg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendersburg



Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: BII Institut
100 TEST1: 2.011 Makler
GUTTG: BES: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erreichten das Gold
im Test: 41 Immobilien-
makler in Deutschland
Angebot 9/2024
★★★★★

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST.DE

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSSTAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST.DE

www.von-poll.com

**VP VON POLL
FINANZ**



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 Hypotheken-zertifikat 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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

La propiedad

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Una primera impresión

Ein vielfältig nutzbares Gebäudeensemble in naturnaher Lage? Lange Zeit war dies vielleicht nur eine unerfüllte Wunschvorstellung – jetzt können Sie diesen Traum verwirklichen! Das Anwesen besteht aus zwei separaten Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück mit zahlreichen Rückzugsorten, einer weitläufigen Rasenfläche und farbenfrohen Beeten. Ein Paradies für alle, die das Besondere suchen.

Der Bungalow wurde 1976 erbaut und ursprünglich als Ferienhaus genutzt. Fünf Jahre später folgte die Erweiterung der Wohnfläche, zudem wurde ein Schwimmbad nebst Sauna gebaut. Im Jahr 1997 wurde schließlich eine Einliegerwohnung durch Aufstockung geschaffen. Seitdem präsentiert sich das Haus als wahres Raumwunder mit ca. 150 m² Wohnfläche und ca. 115 m² Nutzfläche, die bei Bedarf ggf. in Wohnfläche umgewandelt werden könnte. Dies verleiht der Immobilie enorme Flexibilität – ob für das Mehrgenerationenwohnen, als Platz für die wachsende Familie oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über eine Ebene und ermöglicht dadurch ein barrierearmes Wohnen. Der großzügige Wohnbereich mit stilvollem Kamin und die im Jahr 2018 eingebaute Küche bilden den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Drei Räume, die aktuell als Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer genutzt werden, zwei Bäder, der Heizungsraum sowie ein kleiner, praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Dank der Überdachung der ehemaligen Terrasse ist allerdings ein zusätzlicher, wintergartenähnlicher Raum entstanden, der traumhafte Ausblicke in die Natur zulässt und zum Verweilen einlädt. Dieser Bereich bietet auch einen geschützten Zugang zur Nutzfläche des Hauses. Hier befinden sich neben einer Garage, einer Werkstatt und einem kombinierten Fahrrad- und Abstellraum auch der ca. 70 m² große Schwimmbadbereich. Dieser wurde 1983 überdacht, sodass auch eine Umwandlung in Wohnfläche in Betracht gezogen werden könnte. Außerdem verfügt die Immobilie über eine Sauna – Privatsphäre und Entspannung direkt zu Hause.

Die ca. 50 m² große Einliegerwohnung punktet mit einem separaten Zugang oberhalb der Garage. Sie eignet sich ideal als Alterswohnsitz für Angehörige, zur Vermietung oder als Büro. Auch hier wurde auf zeitgemäßen Komfort geachtet. Die moderne Küche und die isolierverglasten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2013. Neben einem gemütlichen Wohn-/Essbereich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein zeitloses Duschbad.

Das eingefriedete Grundstück mit seinem großzügigen Garten bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Hobby oder Gartenbau. Die Garage mit Abstellraum und Werkstatt (Baujahr 1979) sowie mehrere Außenstellplätze bieten viel Platz für Fahrzeuge, Gartengeräte oder Werkzeug.

Großzügig wohnen, flexibel leben, naturnah ankommen.

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Detalles de los servicios

- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten
- Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1981
- Aufstockung im Jahr 1997 und Entstehung einer Einliegerwohnung mit 50 m² Wohnfläche
- Barrierearmes Wohnen auf einer Ebene
- Glasfaseranschluss
- Dachsanierung im Jahr 2007
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2006
- Isolierverglaste Kunststofffenster (1985 bzw. 2013 in der Einliegerwohnung)
- Zwei moderne Küchen aus den Jahren 2013 und 2018
- Überholte Elektrik (ca. 20 Jahre alt)
- Kamin
- Fußbodenheizung im Bad, im Flur und im Wohnzimmer der Hauptwohnung
- Drei zeitlose Bäder
- Überdachtes Schwimmbad (ohne Technik) als potenzielle Ausbaureserve auf ca. 70 m²
- Finnische Sauna
- Starkstromanschluss
- Garage mit Abstellraum und Werkstatt von 1979
- Mehrere Stellplätze
- Großes, eingefriedetes Grundstück
- Ruhige, naturnahe Lage

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Todo sobre la ubicación

Die idyllische und ländlich geprägte Gemeinde Ahlefeld-Bistensee gehört zum Amt Hüttener Berge im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie liegt in einer reizvollen Naturlandschaft etwa zwölf Kilometer südwestlich von Eckernförde und rund elf Kilometer nordöstlich von Rendsburg.

Die Umgebung ist geprägt von sanft hügeligen Landschaften, Wäldern, Wiesen und dem namensgebenden Bistensee. Direkt vor der Haustür bieten sich somit zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, beispielsweise Wandern, Radfahren, Laufen, Segeln oder Angeln. Gleichzeitig ist Ahlefeld-Bistensee durch die nahegelegene A 7 sowie die B 203 verkehrlich gut angebunden und bietet somit eine optimale Anbindung in Richtung Hamburg/Flensburg/Kiel und zur Ostsee.

In den Nachbarorten Owschlag und Alt Duvenstedt, die jeweils etwa zehn Autominuten entfernt sind, gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Rendsburg oder Eckernförde zu finden.

Número de propiedad: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 201.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25053178 - 24358 Ahlefeld - Bistensee – Ahlefeld-Bistensee

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: reedsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com