

Dersau

# Frühling am Großen Plöner See: Großes, modernes Haus für die ganze Familie

**CODE DU BIEN: 26053012.1**



**PRIX D'ACHAT: 699.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.548 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053012.1	Prix d'achat	699.999 EUR
Surface habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	30.04.2026	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1963	Surface de plancher	ca. 101 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

## La propriété



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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau

# La propriété

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

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

**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)

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## Une première impression

Willkommen am Großen Plöner See! Dieses tolle Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: einen top Zustand, hohe Qualität, Nachhaltigkeit, viel Platz, eine gemütliche Atmosphäre, Ruhe und einen hohen Naherholungswert – kurz: Wohlfühlen pur!

Bereits beim Durchschreiten der wunderschönen Haustür stellt sich Vorfreude ein. Das große Entrée heißt Bewohner und Gäste willkommen und bietet viel Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Die offen gestaltete Holztreppe führt ins Dach- und Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss links befindet sich ein großes Gäste- oder Arbeitszimmer mit Blick in den Garten. Rechter Hand befindet sich ein Durchgang mit Garderobe, der zum Gäste-Duschbad und zur Küche führt.

Durch die Tür geradeaus gelangt man in das Herz des Hauses, das große Wohnzimmer mit Kaminofen. Dieses wurde 2015 um einen ca. 38 m<sup>2</sup> großen Anbau mit Oberlicht erweitert und vereint so Helligkeit und Platz mit Gemütlichkeit.

Der geräumige Essbereich ist zwar zum Wohnzimmer hin offen, bildet aber optisch einen abgeschlossenen Raum. Die rustikale Landhausküche liegt direkt daneben und verfügt über einen zusätzlichen, kleineren Esstisch.

Das Dachgeschoss mit seinen vier Schlafzimmern bietet einen gemütlichen und privaten Rückzugsort. Eines der vielen Highlights ist sicherlich der neu erstellte Balkon mit Blick auf den See. Er dient gleichzeitig als Überdachung für den darunter liegenden Hauseingang. Ein weiterer Höhepunkt ist das Designbad, das im Jahr 2025 ebenfalls komplett erneuert wurde. Es überzeugt durch seine hochwertige Material- und Ausstattungswahl sowie sein modernes Design. Der Clou: Die bodengleiche Dusche verfügt über eine vertikale Infrarot-Höhensonne. So lässt es sich an kalten Tagen aufwärmen und entspannen. Wellnesscharakter erhält das

Bad zudem durch die luxuriöse Whirlpool-Badewanne.

Abgerundet wird das Dachgeschoss durch die Treppe, die in den wohnlich ausgebauten Spitzboden führt. Dieser ist ideal zum Spielen oder als hochwertige Abstellfläche geeignet.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und der Keller verfügt teilweise über Wohnqualität. Am Ende der Treppe befindet sich ein geräumiger Vorflur mit Ausgang nach draußen und etwas Abstellfläche. Dahinter liegt ein vollwertiges Duschbad. Links davon liegt ein wohnlicher Hobbyraum mit Fenster zum Lichtschacht. Hinter einer Tür beginnt der eigentliche Keller, der aus einem sehr großen Abstellraum, einer Waschküche und dem Heizungskeller besteht.

Der Garten ist ein Paradies für Groß und Klein: Er bietet nicht nur viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder für Grillpartys, sondern aufgrund der Feldrandlage auch die Möglichkeit, der Natur ganz nah zu sein.

Das Haus wurde nicht nur gut gepflegt, sondern auch stets modernisiert und auf dem neuesten Stand der Technik gehalten. So verfügt es über eine moderne Gasbrennwertheizung, die durch Solarthermie unterstützt wird, sowie über eine 10 kWp Photovoltaik-Anlage mit Speicher. Das Dach wurde 2009 erneuert und gedämmt, ebenso die Fassade im Jahr 2010.

Abgerundet wird dieses einmalige Angebot durch die Garage vor dem Haus. Sie verfügt über eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen und über zusätzlichen Stauraum unter dem Dach. Vor der Garage lassen sich bequem zwei weitere Fahrzeuge parken.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## Détails des commodités

- Stets modernisiert
- Sieben Zimmer
- Drei Bäder
- Großer Anbau mit Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Eichendielenparkett
- Skandinavische Holz-Alu-Fenster
- Photovoltaik mit 10 kWp mit Speicher
- Solarthermie für Trinkwasser
- Energetisch ertüchtigt
- Vollkeller mit viel Platz
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Garage mit Wallbox und Abstellbereich
- Balkon mit Blick auf den Großen Plöner See
- Großer Garten
- Externer Freisitz mit Kamin
- Gartenhäuschen
- Feldrandlage

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Dersau, idyllisch gelegen am Großen Plöner See in der Holsteinischen Schweiz. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen Seen- und Hügellandschaft und bietet ein hohes Maß an Ruhe, Erholung und Lebensqualität. Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie die unmittelbare Nähe zum See aus, der zu Spaziergängen, Wassersport und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Naturnahes Wohnen lässt sich hier ideal mit den Anforderungen des Alltags verbinden. Kleinere Geschäfte, ein Café, sowie ein größerer Kindergarten befinden sich direkt im Ort.

Dersau ist gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Die umliegenden Landstraßen ermöglichen eine zügige Anbindung an Plön und Preetz sowie an die Landeshauptstadt Kiel, die mit dem Pkw in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar ist. Von Plön und Preetz bestehen zudem Bahnverbindungen in Richtung Kiel, Lübeck und Hamburg. Öffentliche Busverbindungen runden die Verkehrsanbindung ab und bieten zusätzliche Flexibilität im Alltag.

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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.

**CODE DU BIEN: 26053012.1 - 24326 Dersau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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