

Waabs

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und blühendem Garten nahe der Ostsee

CODE DU BIEN: 26053140



PRIX D'ACHAT: 655.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 803 m²

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

- **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: 26053140 - 24369 Waabs

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053140
Surface habitable	ca. 177 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	655.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	132.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

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

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



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété

Unsere Sponsoring-Partner



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





VP VON POLL
FINANCE

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 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

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

La propriété



CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 vereint eine gehobene Wohnqualität mit einer gepflegten Ausstattung und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 177 m² großzügigen Lebensraum für verschiedenste Ansprüche. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage mit einem eingewachsenen Grundstück von ca. 803 m², 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 m² 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 m², unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Einliegerwohnung mit ca. 66,88 m², 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.

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

Détails des commodités

- 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 102,67m²
- Einliegerwohnung mit 66,88m²
- Gemeinschaftsflächen (Flur und Diele) 7,27m²
- 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

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

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 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.

CODE DU BIEN: 26053140 - 24369 Waabs

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

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

www.von-poll.com