

Stakendorf

## Belle maison individuelle près de la mer Baltique - idéale pour les jeunes familles

CODE DU BIEN: 25053142



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

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.577 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

- 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: 25053142 - 24217 Stakendorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25053142                      |
| Surface habitable      | ca. 117,18 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1971                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 360.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 326.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                      |

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



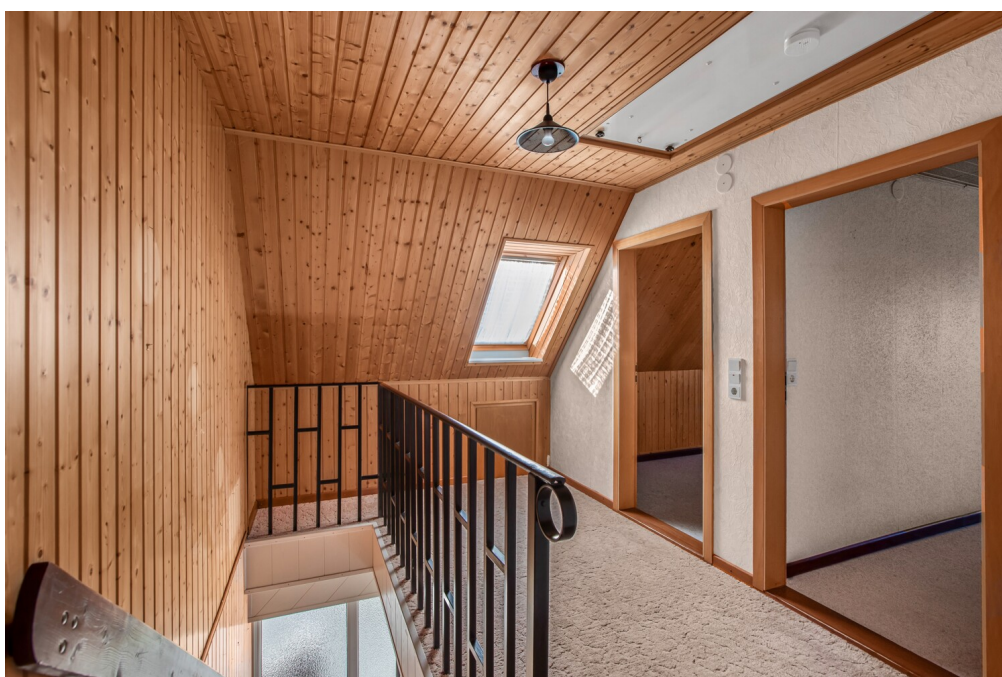
CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön  
[ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ploen](http://www.von-poll.com/ploen)

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

# La propriété

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
18. TEST: 5.000 Makler  
GEHTIG: 90/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Tests Note gut  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/begierteste-produkte-services

**VON POLL IMMOBILIEN**  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MAKLER  
IN EUROPA  
VON POLL IMMOBILIEN  
HE

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄMIER  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

**www.von-poll.com**

**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**

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## La propriété

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf**

## Une première impression

**\*\*Magnifique maison individuelle près de la mer Baltique - Idéale pour les jeunes familles\*\*** Construite en 1971, cette maison individuelle se situe sur un terrain spacieux d'environ 1 577 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable d'environ 117 m<sup>2</sup>, idéale pour les couples, les familles ou toute personne appréciant les grands espaces extérieurs. Elle bénéficie d'un quartier résidentiel calme et bien établi, à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun. La maison est entièrement finie, mais nécessite quelques travaux de rénovation. Des modernisations ont toutefois été réalisées ces dernières années : en 2023, elle a été raccordée au réseau fibre optique, offrant une connexion internet haut débit, idéale pour le télétravail ou les loisirs numériques. Une porte d'entrée moderne a été installée en 2020. Les fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage ont été remplacées en 2009 et sont conformes aux normes actuelles. Les salles de bains datent de 2000 et sont en bon état. Le couloir et l'escalier du sous-sol ont été rénovés en 2000. Le système de chauffage a été remplacé en 1996. L'agencement est fonctionnel et bien pensé, offrant quatre pièces. Deux d'entre elles peuvent servir de chambres, tandis que les deux autres peuvent être aménagées selon vos besoins en salon, salle à manger, bureau ou chambre d'amis. Deux salles de bains offrent un confort optimal, garantissant un espace suffisant même pour plusieurs occupants. L'espace extérieur est un autre atout majeur de cette propriété. Avec un terrain d'environ 1 577 m<sup>2</sup>, de nombreuses possibilités s'offrent à vous pour les loisirs en plein air, le jardinage ou simplement la détente. Plusieurs places de parking extérieures et deux garages offrent un espace généreux pour vos véhicules. Une dépendance offre un espace supplémentaire pouvant servir d'atelier ou de rangement. La maison présente des finitions de qualité. Les éléments typiques de sa construction d'origine, associés à des modernisations judicieuses, constituent une base solide pour personnaliser l'espace à votre goût. Le système de chauffage central assure une chaleur confortable et fiable dans toute la maison. Dans l'ensemble, cette propriété offre des atouts indéniables aux acheteurs en quête d'une maison de caractère, prêts à y apporter des touches contemporaines. Son terrain spacieux, son agencement flexible et ses récentes modernisations (comme la fibre optique et les fenêtres neuves) constituent un cadre idéal pour concrétiser vos projets d'aménagement. Venez découvrir par vous-même le potentiel de cette maison individuelle. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## Détails des commodités

- Ruhige Lage
- Ostseenähe
- Grundstück mit 1.537 Quadratmetern
- Baujahr 1971
- Wohnfläche 117,18 Quadratmeter
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (2000)
- Großzügiger Garten
- Zufahrt mit großer Hoffläche
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Ölzentralheizung (1996)
- Schornstein mit Möglichkeit zum Anschluss eine Kamins/ Kaminofens
- Kohleherd in der Küche (reparaturbedürftig)
- Duschbad im Erdgeschoss
- Wannenbad im Obergeschoss
- Beide Bäder mit Tageslicht
- Kunststofffenster 2-fachverglast in Erd- und Obergeschoss (2009)
- Küche, Flur und Bäder gefliest
- Teppich in Wohnzimmer und Wohnräumen im Obergeschoss
- Teilunterkellert mit Lagerraum und Heizungsraum
- Neue Öltanks (2023) 2x 1.000 Liter
- Fassade verklindert
- Bauweise massiv
- Satteldach
- Haus- und Hintertür neuwertig (2020)
- Glasfaseranschluss
- Mehrere Stellplätze auf dem Hof
- Garage
- Nebengebäude mit zusätzlicher Garage und Nutzung als Lagerraum oder Werkstatt
- Schuppen

**CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Dorflage in der Gemeinde Stakendorf im Kreis Plön. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Wiesen und Feldern sowie einer naturnahen Umgebung mit hohem Erholungswert. Der feinsandige Ostseestrand bei Schönberg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Schönberg, das etwa fünf Fahrminuten entfernt liegt. Busverbindungen bieten Anschluss in Richtung Schönberg, Lütjenburg und Kiel. Über die Bundesstraße B502 ist die Landeshauptstadt Kiel in rund 25 bis 30 Minuten erreichbar. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, ländliche Atmosphäre in unmittelbarer Nähe zur Ostsee bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung an die umliegenden Orte.

CODE DU BIEN: 25053142 - 24217 Stakendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 326.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25053142 - 24217 Stakendorf**

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

**Tel.:** +49 4522 - 76 56 97 0

**E-Mail:** ploen@von-poll.com

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

---

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