

Stein

# Unbeschwerter Meerblick – Ihr Stranddomizil, bei dem Terrasse und Grünfläche ins Meer übergehen

**CODE DU BIEN: 26053062**



**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein**

- [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: 26053062 - 24235 Stein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053062	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 91,24 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2001	Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein

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

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

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



**CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein**

## Une première impression

**\*\*Unbeschwerter Meerblick – Ihr Stranddomizil, bei dem Terrasse und Grünfläche ins Meer übergehen\*\***

Das Objekt ist geteilt nach Wohnungseigentumsrecht.

Diese großzügige Souterrain-Wohnung bietet auf ca. 91,24 Quadratmetern Wohnfläche ein überzeugendes Zuhause in direkter Strandlage. Sie verbindet moderne Ausstattung mit einer gepflegten Substanz und überzeugt durch ihre Lage unmittelbar an der Ostsee. Aus sämtlichen Wohnräumen genießen Sie den Blick auf das Meer – ein besonderer Vorteil dieser Wohnung, die sich sowohl für den Eigenbedarf als auch die Nutzung als Feriendomizil eignet.

Dank ihrer attraktiven Lage bietet sich die Ferienwohnung hervorragend als Kapitalanlage an. Die vorhandene Möblierung kann optional übernommen werden, wodurch eine direkte Ferienvermietung möglich ist.

Bei touristischer Vermietung liegt das jährliche Vermietungspotential im Bereich eines mittleren bis hohen fünfstelligen Betrages - je nach Nutzungsintensität. Diese Einschätzung basiert auf den Vermietungspreisen vergleichbarer Ferienwohnungen in der Umgebung.

Das im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtete Gebäude verfügt über ein zeitgemäßes Satteldach mit Walm zur Wasserseite. Die gepflegte Fassade ist verputzt, Modernisierungsmaßnahmen fanden zuletzt im Bereich der Küche und des Badezimmers im Jahr 2020 statt. Bereits 2018 wurden neue Tapeten angebracht, die Wände sind besonders glatt verspachtelt und unterstreichen den hochwertigen Eindruck dieses Objekts. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,75 Meter und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl.

Die Wohnung umfasst drei Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Wohnkonzepte; das Hauptbadezimmer ist modern gestaltet und mit einem separaten Duschaum sowie einer Badewanne ausgestattet. Auch die sanitären Anlagen wurden im Zuge der Modernisierung im Jahr 2020 erneuert. Die offene Einbauküche wurde ebenfalls im Rahmen der jüngsten Renovierung modernisiert und präsentiert sich funktional und ansprechend.

Eine Besonderheit ist die 21 Quadratmeter große Terrasse, die unmittelbaren Zugang zum Strand bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Terrasse erreicht man direkt durch ein Fensterelement im Wohnzimmer. Große, 2-fach verglaste Kunststofffenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und Ausblick auf die Ostsee. Für ein angenehmes Raumklima ist sowohl im Küchen- als auch im Badbereich eine Fußbodenerwärmung installiert. Für die Ölzentralheizung ist aktuell eine Modernisierung geplant für eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen elektrische Rollläden, die zusätzlichen Komfort bieten. Die Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminatfußboden versehen, während in Küche, Wohnzimmer und Badezimmer moderne, großformatige Fliesen Verwendung finden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen zur Wohnung gehörenden, praktischen Kellerraum auf gleicher Ebene, der als Lagerfläche genutzt werden kann. Ein gemeinschaftlicher Waschaum zur Aufstellung eigener Elektrogeräte steht zur Verfügung. Für Ihr Fahrzeug als auch Fahrzeuge Ihrer Gäste sind sowohl ein Garagenstellplatz als auch ein Außenstellplatz vorhanden.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Substanz, eine aufeinander abgestimmte, gehobene Ausstattung und eine direkte, strandnahe Lage mit einzigartigem Blick auf die Ostsee. Dieses Angebot bietet zahlreiche Vorzüge für Interessenten, die Wert auf Qualität und Lage legen und eigene unvergessliche Wohnerlebnisse anstreben, oder diese durch Vermietung anderen ermöglichen. Da die Immobilie als Ferienimmobilie zur Nutzung für einen wechselnden Personenkreis genehmigt wurde, berechtigt sie bei Eigennutzung nicht zum Dauerwohnen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vom besonderen Charakter dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein**

## Détails des commodités

- Lage direkt am Strand
- Mit Aussicht auf die Ostsee aus allen Wohnräumen
- Baujahr 2001
- Wohnfläche circa 91,24 Quadratmeter
- Je 1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz
- Souterrain-Wohnung mit Terrasse
- Terrasse circa 21 Quadratmeter mit direktem Zugang zum Strand
- Ölzentralheizung mit Fußbodenerwärmung im Bereich der Küche und des Badezimmers
- Einbauküche in offener Bauweise
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Laminatfußboden in Schlaf- und Kinderzimmer
- moderne, große Fliesen in Küche, Wohnzimmer und Bad
- Kellerraum als zusätzliche Lagerfläche auf gleicher Ebene
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenen Geräten
- Fassade verputzt
- Satteldach mit Walm zur Wasserseite
- Massivbauweise
- Sanierung der Heizung in Planung
- Küche und Bad in 2020 modernisiert
- Neue Tapeten circa 2018
- Besonders glatt gespachtelte Wände
- Hohe Decken circa 2,75 Meter

**CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in attraktiver Küstenlage an der Kieler Förde in der beliebten Probstei, nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel. Die Umgebung ist geprägt von der unmittelbaren Nähe zur Ostsee mit ihren Sandstränden, Dünen und Deichlandschaften sowie einer offenen, naturnahen Umgebung aus Wiesen und Feldern. Das Ufer mit Strand und Steilküste ist unmittelbar angrenzend und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Wassersport und Spaziergänge entlang der Küste. Das nahegelegene Ostseebad Laboe mit Hafen, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls schnell erreichbar.

Das berühmte Laboer Marine-Ehrenmal und das U-Boot-U 995-Museum sind keine 1000 Meter entfernt. Auch das exklusive Casa Al Mare mit seinen angebotenen Köstlichkeiten befindet sich in Sichtnähe.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über nahegelegene Straßen besteht eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße 502, die direkt nach Kiel sowie entlang der Ostseeküste führt. Die Kieler Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen. Ergänzend sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine Anbindung an die umliegenden Orte sowie an weiterführende Verkehrsverbindungen der Region.

Darüber hinaus hat sich Kiel in den letzten Jahren zum wichtigsten Dreh- und Angelpunkt für Kreuzfahrten in Deutschland etabliert.

Insgesamt verbindet der Standort eine ruhige, naturnahe Wohnlage direkt an der Ostsee und einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Diese Kombination macht die Lage sowohl zur privaten Wochenendnutzung als auch als klassische Ferienwohnung besonders attraktiv.

**CODE DU BIEN: 26053062 - 24235 Stein**

## 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 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: 26053062 - 24235 Stein**

## 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](mailto:ploen@von-poll.com)

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

---

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