

Owschlag

# Skandinavischer Wohnraum: Licht, Natur, moderner Komfort mit Gartenfreude

CODE DU BIEN: 26053092



**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130,81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 577 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag**

- **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: 26053092 - 24811 Owschlag**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26053092</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 130,81 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2023</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Charpente en bois</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

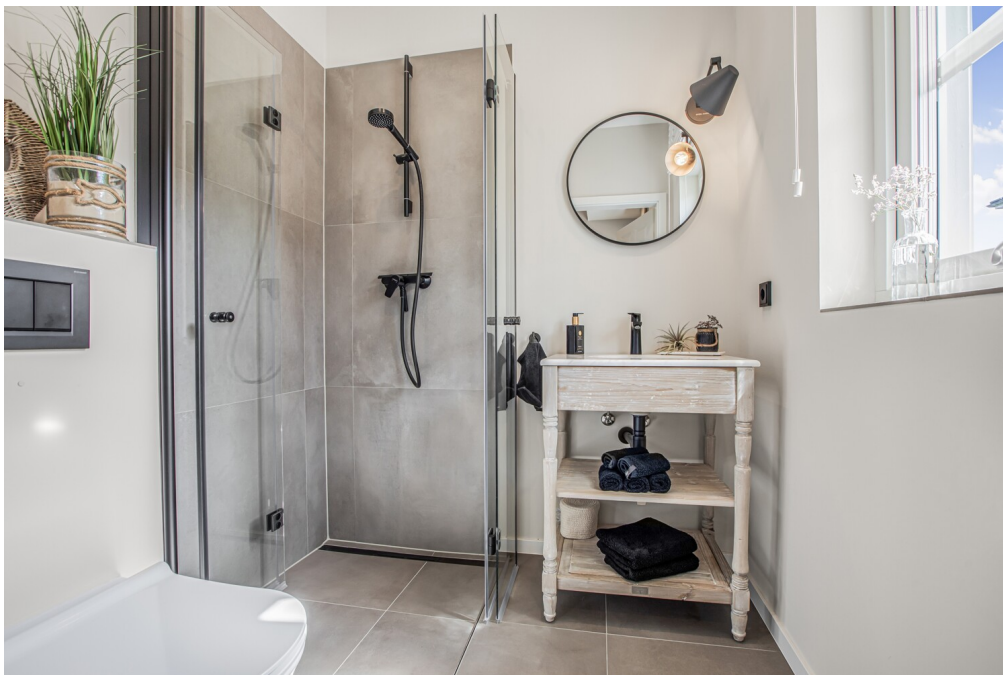
CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
rendsburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

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



CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag

## La propriété

### Unsere Sponsoring-Partner



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







### 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: 26053092 - 24811 Owschlag**

## Une première impression

Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde 2023 als originales Schwedenhaus der renommierten Firma Ekjöhus in massiver Holzbauweise errichtet und befindet sich in neuwertigem Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 577 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Raum zur Entfaltung und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität.

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Wohnlage in einer Privatstraße in Sackgassenlage. Der neu angelegte Garten schafft sowohl Privatsphäre als auch ein attraktives Ambiente. Zwei PKW-Stellplätze befinden sich direkt am Haus. Eine Wallbox sorgt für eine zukunftsgerechte Lademöglichkeit für E-Autos. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflegten Eingangsbereich, der den skandinavischen Baustil unterstreicht.

Im Erdgeschoss besticht das Objekt durch eine moderne und offen gestaltete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten von Falmec und Siemens. Die angrenzenden Wohn- und Essbereiche sind großzügig gestaltet und überzeugen mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Die Fußbodenheizung sorgt sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss für angenehme Wärme. Ein Gästezimmer oder Büro bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich steht ein modernes Gäste-WC samt Dusche zur Verfügung.

Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer und ein exklusives Dusch- und Wannenbad. Das hochwertige Bad ist mit einer freistehenden Badewanne, moderner Dusche und einer integrierten Sauna mit Spezialputz ausgestattet. Für ein exzellentes Raumklima sorgen eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe und eine aktive Be- und Entlüftungsanlage. Die Smart-Home-Steuerung der Beleuchtung ist über das Philips Hue System realisiert. Das gesamte Haus ist mit dreifach verglasten Holz- und Aluminiumfenstern ausgestattet, die beste Wärmedämmung gewährleisten.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Echtholzdielen aus heller Eiche versehen, die ein harmonisches und wertiges Gesamtbild schaffen. Innentüren und Zargen sind in Echtweiß (RAL 9016) gehalten. Ein Glasfaseranschluss im Haus ermöglicht schnelles Internet. Das Außengelände überzeugt mit einer großen Holzterrasse und einer weiteren Terrasse aus natürlichem Splitt. Die Außenanlage zeigt eine gelungene naturnahe Gestaltung mit vielfältiger Bepflanzung und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung im Freien. Ein formschöner Geräteschuppen und ein großzügiges Gewächshaus ergänzen das Gartenangebot.

Der gesamte Außenbereich ist mit geschmackvollen Sitzmöglichkeiten und Blick auf eine

**naturnah angelegte, erhöhte Steinmauer ausgestattet. Die Hausfassade ist in einem klassischen skandinavischen Stil mit grauer Holzverschalung und weißen Fensterrahmen gestaltet und verleiht dem Objekt einen zeitlosen, einladenden Charakter.**

**Dieses Einfamilienhaus bietet durchdachte und moderne Wohnqualität in einer sehr ruhigen und attraktiven Umgebung. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser hochwertigen Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag**

## Détails des commodités

- Sehr ruhige Wohnlage mit neu angelegtem Garten
- Privatstraße (1/5 Miteigentumsanteil von 486m<sup>2</sup>)
- Sackgassenlage
- Originales Schwedenhaus der Firma Ekjöhus
- Helle und lichtdurchflutete Räume in Holzbauweise
- Moderne und offen gestaltete Einbauküche
- Hochwertige Markengeräte von Falmec und Siemens
- Modernes Gäste-WC samt Dusche
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- Smart-Home Steuerung der Beleuchtung über Philipps Hue
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
- Aktive Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima
- Dreifach verglaste Holz- und Aluminiumfenster
- Echtholzdielen (Eiche hell) in den Wohn- und Schlafräumen
- Innentüren und Zargen in Echtweiß RAL 9016
- Hochwertiges Dusch- und Wannenbad (freistehend) im Dachgeschoss
- Wohlfühlsauna mit Spezialputz im Dusch- und Wannenbad
- Gäste- oder Bürozimmer im Erdgeschoss
- Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss samt Ankleidezimmer
- Glasfaseranschluss im Haus
- Große Holzterrasse
- Weitere Terrasse aus natürlichem Splitt
- Geräteschuppen für zusätzlichem Stauraum
- Gewächshaus
- zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Wallbox

**CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag**

## **Tout sur l'emplacement**

**Mitten in Schleswig-Holstein, im Dreieck Eckernförde, Schleswig, Rendsburg im Norden Deutschlands liegt Owschlag, nahe Naturpark Hüttener Berge. Es ist ein ländlicher Zentralort, der aus den ehemals eigenständigen Dörfern Owschlag, Norby, Boklund, Ramsdorf, Sorgwohld und Steinsieken besteht.**

**Der ganztägige Kindergarten, die Grund- und Regionalschule des Amtes Hüttener Berge sowie die Sport- und die Mehrzweckhalle mit dem Sportplatz sorgen ebenso wie Geschäfte, Ärzte, Banken, die Kirche, die Polizeistation und Freiwillige Feuerwehren dafür, dass sich ca. 3.600 Einwohner hier wohl und sicher fühlen. Zahlreiche Vereine und Verbände sowie die schöne Umgebung des Naturparks Hüttener Berge und des historischen Ochsenwegs bieten viele Möglichkeiten der Erholung und Freizeitgestaltung. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung über Autobahn und Bahn verzeichnet der Ort in den letzten Jahren einen starken Zuwachs an Einwohnern.**

**Die Orte Rendsburg, Schleswig und Eckernförde erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 30 Fahrminuten entfernt. Den Flughafen in Hamburg erreicht man in ca. 1:15h Fahrminuten.**

**CODE DU BIEN: 26053092 - 24811 Owschlag**

## 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: 26053092 - 24811 Owschlag**

## Contact

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

**Robert Rothböck**

---

**Stegen 5, 24768 Rendsburg**  
**Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0**  
**E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)**

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

---

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