

Ahlefeld-Bistensee

## Drei Häuser, ein Grundstück - attraktive Anlagemöglichkeit oder Selbstnutzung!

????????? ??????????: 24053121.1



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

???? ??????: 1.350.000 EUR • ??????????: ca. 470 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 8.090 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ??? ??????

|                       |                       |                      |                       |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 24053121.1            | ????? ???????        | 1.350.000 EUR         |
| ???????????           | ca. 470 m²            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 15                    |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???     | 11                    |                      | beurkundeten          |
| ??????????            |                       | ?????????            | Kaufpreises           |
| ??????????            | 3                     | ?????????            | ????????              |
| ????? ??????????????  | 2006                  | ??????????????       |                       |
| ?????? ?????????????? | 4 x ?????????? ???    | ???????????????????? | ca. 86 m²             |
|                       | ??????????????, 6 x   | ??????               |                       |
|                       | ?????????????? ?????? | ????????             | ?????????, WC         |
|                       | ??????????????        |                      | ?????????????, ?????? |
|                       |                       |                      | ??????,               |
|                       |                       |                      | ??????????????????    |
|                       |                       |                      | ?????????             |

??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

????????????? ??????????

|                                                   |                      |                                                                            |                |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                                  | ????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 147.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ?? | 04.09.2028           | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | E              |
| ???? ???????????                                  | ????                 | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2006           |



??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????



??????? ?????????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????





???????? ?????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ???????





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ???????





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????



??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????





??????? ?????????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????



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.: 04351 - 88 38 12 0**

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde  
eckernfoerde@von-poll.com | [www.von-poll.com/eckernfoerde](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)

??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*





??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

?? ????????



**VP 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

## ??? ?????? ??????????

### Leben und Erholen am schönen Bistensee

Das hier offerierte Gebäudeensemble liegt in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Bistensee. Sowohl Ruhe suchende als auch Natur verbundene Menschen werden sich hier wohlfühlen. Das Leben in dieser Umgebung verspricht Wohlfühlmomente, umgeben von Feldern und Wiesen und die Nähe zum Wasser. Der nahegelegene Bistensee lädt zu Spaziergängen und Erkundungstouren ein. Trotz jener Annehmlichkeiten ist die Autobahn Richtung Rendsburg, Hamburg und Kiel schnell erreicht und auch nach Eckernförde, dem beliebten Hafenstädtchen, ist es nicht weit.

Das Anwesen umfasst das ca. 196 Quadratmeter große Haupthaus, welches über ein einladendes Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterfronten verfügt. Auf die große Terrasse gelangt man über drei Zugänge und ein herrlicher, großer Garten präsentiert sich einladend in direkter Nachbarschaft zum Feldrand.

Eine große, weiße Einbauküche lädt zu kulinarischen Aktivitäten ein und ist mit allen erforderlichen Geräten rund um das Erleben, Kochen und Genießen ausgestattet. Ein Landhaus typischer extra breiter Herd fügt sich harmonisch in die Landhausküche ein, was sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenfügt. Der Essplatz schließt sich unmittelbar an die Küche an. Im Erdgeschoss liegt darüber hinaus neben einem Gäste-WC und einem Abstellraum ein Arbeits- oder Gästezimmer. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiterer Abstellraum kann als Staufläche genutzt werden. Ein Badezimmer mit Wanne und Dusche komplettieren diese Wohnebene.

Zurückversetzt und mit ausreichend Abstand errichtet, liegen die zur Liegenschaft gehörigen beiden Doppelhaushälften. Die Häuser sind baugleich erstellt worden und bieten ca. 147 Quadratmeter und 123 Quadratmeter Wohnfläche.

Jedes Haus verfügt über einen schönen, geräumigen Wohnraum mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse und einem eigenen Garten. Die Einbauküchen sind ansprechend und modern gestaltet. Im Erdgeschoss steht jeweils ein Gäste-WC zur Verfügung und im Dachgeschoss gewähren drei Schlafzimmer ausreichend Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Ein Badezimmer rundet diesen Wohnbereich ab.

Zwischen den beiden Doppelhaushälften befindet sich ein Hausanschlussraum, in dem die Öl-Heizungsanlage aus dem Jahre 2006 für die Häuser untergebracht ist.



Zwei Doppelcarports bieten viel Platz, um Fahrzeuge oder anderes unterzustellen. Der Hof und Einfahrtsbereich ist mit Pflastersteinen belegt. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet und die Zufahrt wird über eine asphaltierte Zuwegung geleitet, die mit einem Tor ausgestattet ist. Hierdurch präsentiert sich das Anwesen bereits bei der Zufahrt als repräsentativer und geschütztes Areal.

Die jeweiligen Wohneinheiten sind zurzeit vermietet.

Das Grundstück wird noch vermessen.

Dieses außergewöhnliche Gebäudeensemble bietet hinreichend Potenzial, individuelle Wohnbedürfnisse abzudecken. Zum Beispiel kann hier Mehrgenerationen wohnen, wohnen mit Freunden oder auch Selbstnutzung bei Teilvermietung umgesetzt werden. Denkbar ist jedoch ebenso, dass ein Investor das gesamte Anwesen erwirbt, um zu einem späteren Zeitpunkt Wohneinheiten nach WEG zu schaffen.

Die Häuser sind an das öffentliche Wassernetz angeschlossen, lediglich Abwasser wurde bisher nicht verlegt. Der Klärteich wird jährlich gewartet (Vorschrift Amt) und liegt hinten auf dem Grundstück vor der landwirtschaftlichen Fläche.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin alle Vorzüge dieses seltenen Immobilienangebotes.

??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

??????????????? ??? ?????????

- Fliesenbeläge
- 3 Einbauküchen mit Ofen (Küchenhexe)
- 3 Vollbäder (1 Dusch- & Wannenbad pro Objekt)
- Öfen jeweils im Wohnzimmer (Einfamilienhaus + linke Doppelhaushälfte)
- Terrassen
- 2 Doppelcarports
- Ausreichend Stellplätze
- Großer Garten beim Einfamilienhaus
- Die Wohnanlage ist nicht an die Kanalisation angeschlossen / Klärteich
- Die Häuser sind an das öffentliche Wassernetz angeschlossen



??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

??? ??? ??? ??????????

Das Gebäudeensemble (2 Wohnhäuser mit 3 Einheiten) befindet sich in Ahlefeld-Bistensee ( ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde ) inmitten der reizvollen Landschaft des Naturparks Hüttener Berge mit hohem Freizeitwert.

Direkt vor der Haustür bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, wie wandern, Rad fahren, laufen, segeln, angeln etc.

In den Nachbarorten Owschlag / Alt Duvenstedt finden Sie dann Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke sowie einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Rendsburg oder Eckernförde zu finden.

Bistensee liegt zentral im Dreieck Rendsburg-Schleswig- Eckernförde in unmittelbarer Nähe der A 7 (10 Minuten) - optimale Anbindung Richtung Hamburg/Flensburg/Kiel.

Durch die gute Anbindung man die Orte Rendsburg und Eckernförde mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten Fahrt.

??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



??????? ???????: 24053121.1 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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