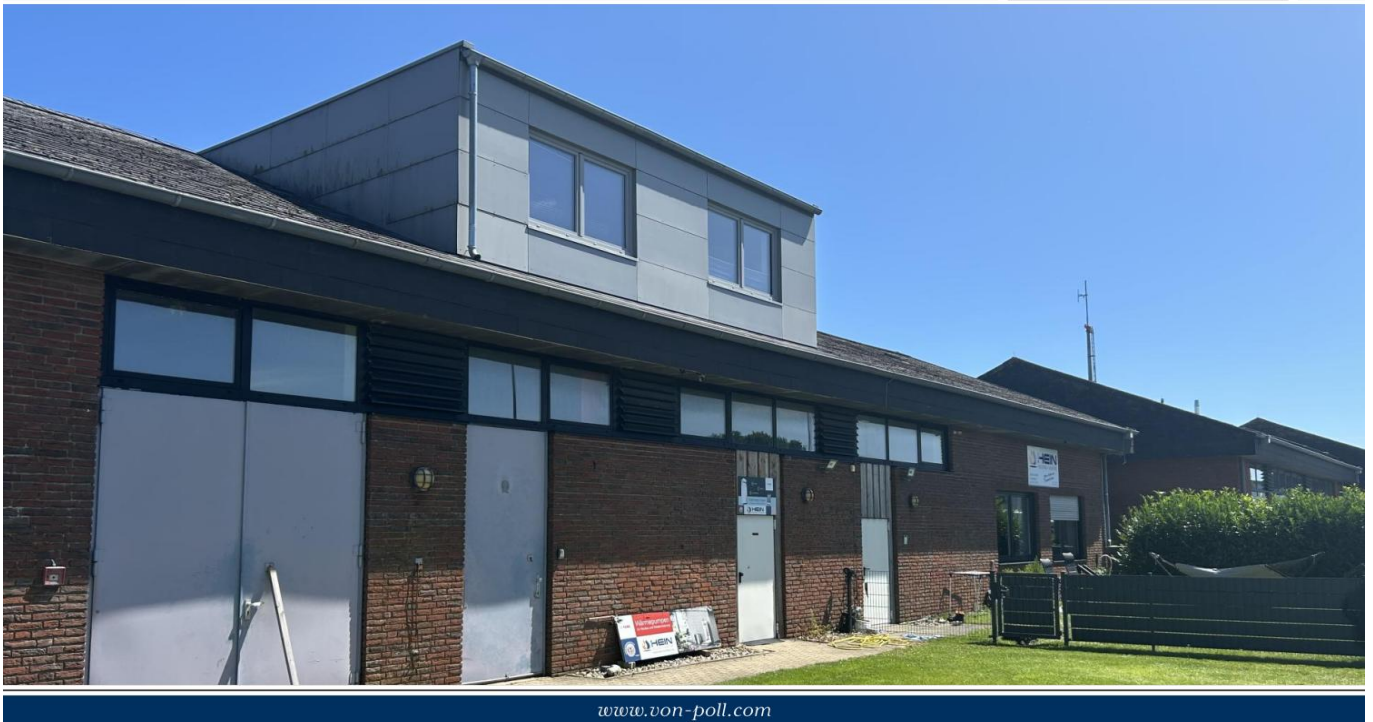


Waabs / Großwaabs – Waabs

# Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung, Hallen & Lagern

????????? ??????????: 24053189.4



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

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.235 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ??? ??????

|                    |                                                      |                    |                                                                                       |
|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 24053189.4                                           | ???? ?????         | 389.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 145 m²                                           | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 6                                                    |                    |                                                                                       |
| ?????????? ???     | 2                                                    |                    |                                                                                       |
| ??????????         |                                                      |                    |                                                                                       |
| ???? ???? ???????  | 1979                                                 | ???? ???????????   | 2023                                                                                  |
| ???? ???? ???????  | 4 x ???????????<br>???? ???? ????????,<br>4 x ?????? | ???????            | ??????                                                                                |
|                    |                                                      | ??????????         |                                                                                       |
|                    |                                                      | ?????????????????? | ca. 196 m²                                                                            |
|                    |                                                      | ??????             |                                                                                       |
|                    |                                                      | ?????????? ?????   | ca. 196 m²                                                                            |
|                    |                                                      | ??????????????     | ca. 458 m²                                                                            |
|                    |                                                      | ??????             |                                                                                       |
|                    |                                                      | ???????            | ?????                                                                                 |

???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

|                                                |                         |                                                                          |                |
|------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ??????????   | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | ?????? ???????<br>????? | ?????? ???????<br>??????????                                             | 100.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 17.12.2034              | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                | C              |
| ???? ???????????                               | ?????                   | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1979           |

???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



??????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ????????



???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ?????????



???????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ????????

**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  
IM TEST: 5.000 Makler  
GEHTIG: 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
entfallen im Testsieger-Gut  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**Handelsblatt**  
**TOP  
Kunden-  
Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIX  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/16 | DEUTSCHLANDTEST 2024

**E&Z-INSTITUT**  
**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
RealEstateBegehrteste-product-services

**VP**  
2023  
★★★★★  
Im Test: 48  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

??????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

Wohn- & Gewerbeobjekt in Großwaabs

Momentane Nutzung ist Büro, Ausstellung und Werkstatt. Die Innenausstattung wurde im Bereich Ausstellung / Büro teilweise nach Wohnstandard vorgenommen.

Das zum Verkauf stehende Gebäude wurde im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtet und wird als Wohnen + Arbeiten angeboten.

Das Gebäude besitzt im Dachgeschoss eine Betriebsleiterwohnung / Wohneinheit, ausgebaut im Jahre 2018, der Zugang erfolgt über eine zentral angelegte Treppe, das Gebäudedach ist top isoliert.

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und eine hochwertige Ausstattung.

Die Gewerbeinheit hat eine Größe von ca. 310 m<sup>2</sup>, davon sind Büro & Ausstellfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, welche mit modernen Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind.

Insgesamt ist die Immobilie in einem guten Zustand, die Immobilie besticht durch die vielen kleinen Details. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet bietet zudem zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie ist ideal für Unternehmen, die Wert auf ein funktionales und angenehmes Arbeitsumfeld legen und ausreichend Platz für Ausstellungs-, Büro- und Lagerflächen benötigen.

Bei einer Besichtigung vor Ort können sich Interessenten am besten von den zahlreichen Vorzügen des Objekts überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren.

Die Besichtigung ist jederzeit möglich, jedoch nach vorheriger Terminabsprache! Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur die E-Mails beantworten, in denen die vollständige Anschrift sowie die Telefonnummer des Absenders angegeben wird.

???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

- Betriebsleiterwohnung ca. 145 m<sup>2</sup>
- Küche mit Markengeräten aus 2018 (NP 29.000,- Euro)
- Grube
- Elektrik / Wasserleitungen erneuert 2007
- Gasbrennwertheizung 2018
- Glasfaseranschluss

??????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, ca. 10 Kilometer nordöstlich von Eckernförde auf der Halbinsel Schwansen. Die Immobilie befindet sich in Großwaabs, in einem kleinen Gewerbegebiet.

Ein Highlight der Gemeinde ist ohne Zweifel der rund 13 Kilometer lange Naturstrand, durch den Strand bietet Waabs seinen Bewohnern viel Abwechslung. Entlang der Küste gibt es zahlreiche Möglichkeiten Wassersport zu betreiben. In Kleinwaabs gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Eine Apotheke, Sparkasse, sowie ein größerer Supermarkt sind im 3 Kilometer entfernten Vogelsang-Grünholz zu finden, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot sowie Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 246.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrtzeit.

Westlich von Waabs verläuft die Schwansenstraße und verbindet die nächst größeren Orte Kappeln und Eckernförde miteinander. Leben & Arbeiten in einer der schönsten Wohngegenden in Schleswig-Holstein.

??????? ?????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

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

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

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

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

---

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