

Groß Wittensee – Groß Wittensee

Architektonisches Wohnen auf einer Ebene in direkter Nähe zum Groß - Wittensee

VP azonosító: 23053221.1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 674 m²

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Áttekintés

VP azonosító	23053221.1
Hasznos lakótér	ca. 154 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2017
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló

Vételár	595.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	06.06.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	58.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan





VON POLL
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernforde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/eckernforde



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az ingatlan



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

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Az els? benyomás

Sie suchen in Zeiten wie diesen nach einer energieeffizienten Immobilie, wertbeständig und in top Lage? Perfekt, wir hätten hier das passende Immobilienangebot für Sie! Diese charmante Immobilie, erbaut im Jahr 2017, bietet Ihnen ca. 154 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer + Abstellfläche im Spitzboden. Sowohl Größe als auch die Aufteilung eignen sich somit ideal für Paare mit max. 1 Kind. Die Energieeffizienzklasse liegt mit B im grünen Bereich und bietet Ihnen so überschaubare Nebenkosten und eine ökologisch-wertvolle, wertbeständige Immobilie, die Ihnen auch in der Zukunft viel Freude bereiten wird. Wenn Sie darüber hinaus nach einer Immobilie suchen, möglichst barrierefrei, ohne Renovierungsstau, neuwertig und komfortabel ausgestattet, sind Sie hier genau richtig. Insbesondere auch dann, wenn Sie das Wohnen in Wassernähe schätzen. Denn der Groß Wittensee ist fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Der hier angebotene Bungalow wurde in bevorzugter Lage im beliebten Wohn- und Feriengebiet "Groß Wittensee" errichtet. Mit seiner großzügigen Wohnfläche bietet das Haus neben einem eleganten und einladenden Erscheinungsbild eine komfortable, geschmackvolle und repräsentative Ausstattung. Bereits beim Betreten offenbart sich die helle und gut durchdachte Grundrissgestaltung. Ein großzügiges Entree bietet hinreichend Platz für Garderobe und individuelles Mobiliar. Von hier führt der Weg in sämtliche Räumlichkeiten des ebenerdigen Wohntraumes. Rechts liegt der Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine, Trockner und darüber hinaus Lagerkapazität bietet und Zugang zum Doppelcarport gewährt. Ein modernes, hochwertig ausgestattetes Gästebad verfügt idealerweise über eine bodentiefe Dusche. Ein Zimmer, welches vielfältige Nutzungsoptionen bietet, liegt unmittelbar daneben. Zurzeit wird dieser Raum als Gästezimmer genutzt. Denkbar wäre jedoch ebenso die Nutzung als Arbeits- oder Kinderzimmer. Den Mittelpunkt dieser ansprechenden Immobilie bildet der Living- / Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe, große Fenster gewähren den Blick in den gepflegten Garten und sorgen für ein hohes Maß an Lichteinfall. Auch von hier kann sowohl der schöne Garten als auch die Terrassen betreten werden. Insgesamt bietet der Bungalow drei Terrassen. Somit sind für das Leben und Erleben im Freien jeweils individuelle Rückzugsorte geschaffen worden. Ein sich in das Gesamtbild harmonisch einfügender Kaminofen spendet Wärme an kühleren Tagen. Die in den Wohnraum integrierte, offene Küche mit Küchenbar sorgt für ein kommunikatives Miteinander, während für das leibliche Wohl gesorgt wird. Die weiße Landhausküche bietet eine luxuriöse Ausstattung, wie z.B. ein Kochfeld mit Bora Dunstabzug. Vom Wohnbereich betreten Sie den Schlafrakt, mit Austritt auf eine von insgesamt drei Terrassen, überdies daneben das geschmackvolle en Suite Vollbad mit Badewanne und ebenfalls ebenerdiger Dusche. Ferner liegt direkt angrenzend zum Schlafraum ein großer Raum,

der als Ankleidebereich dient. Dieses sehr gepflegte Haus mit seinem eleganten Erscheinungsbild wurde durch die derzeitigen Eigentümer mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail ausgestattet. Es zeigt sich durchgängig, dass bei der Ausgestaltung hochwertige und moderne Materialien verwendet wurden. Auch die ansprechende Größe und die gut durchdachten Räumlichkeiten versprechen ein Wohnen auf hohem Niveau. Die unmittelbare Nähe zum Wasser sorgt zudem für ein rundum gelungenes Wohnerleben. Ein übergroßer Doppelcarport mit Gerätehaus, neben weiteren Stellplätzen runden das Immobilienangebot ab. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Bei weiteren Fragen freuen wir uns auf Ihren Anruf, auch um einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren zu dürfen!

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Részletes felszereltség

- Lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit offener Küche und einer Wohnfläche von ca. 67 m²
- Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer & Bad en suite
- Großes und helles Badezimmer mit Wanne und begehbare Dusche
- Ein Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Hauswirtschaftsraum mit moderner Gasbrennwertheizung & Solarthermie für Warmwasser
- Großzügige Eingangsdiele
- Gäste-WC & Dusche
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten Bora - Abzugssystem
- Schöner Blick in den angelegten Garten sowie auf die überdachte Terrasse
- Hohe Decken
- Hochwertige Böden (z.B. Echtholz Eichendielen)
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Doppelcarport mit Geräteraum und Wallbox
- Stilvoller Garten mit Süd- / Westterrasse
- Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse
- Eingefriedetes Grundstück
- Dachgeschoss weiterer Platz als Stauraum
- Bequem können Sie eine Photovoltaikanlage nachrüsten, Leerrohre bis auf das Dach sind schon installiert.
- DSL-Anschluss
- Glasfaseranschluss (zur Zeit nicht aktiv, steht im HWR zur Verfügung) sowie Cat-7-Anschlüsse in den einzelnen Zimmern
- Elektrische Markise
- Alarmanlage

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Minden a helyszínr?

Die Gemeinde Groß Wittensee befindet sich im Landkreis Rendsburg-Eckernförde und bietet Ihnen aufgrund der wunderschönen Lage einen hohen Erholungsfaktor. Der Wittensee ist der viertgrößte See in Schleswig-Holstein und liegt im Süden des Naturparks Hüttener Berge im Dreieck von Eckernförde, Schleswig und Rendsburg. Eine gute Infrastruktur in Groß Wittensee, die wunderschöne Natur um den Wittensee und eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten Ihnen ein entspanntes Wohnen. Der Abfluss des Sees ist die Schirnau, die am Gut Schirnau vorbei in den Nord-Ostsee-Kanal mündet und garantiert, dass der Wittensee nicht über seine Ufer treten kann. Auf Naturschutz wird sehr geachtet, Motorboote sind verboten. Hier erwartet Sie eine wunderschöne Landschaft, die viel zu bieten hat. Das nur ca. 8 km entfernte Ostseebad Eckernförde mit seinem einzigartigen Sandstrand in direkter Stadtlage erweitert das Angebot. Hier genießen Sie im Flair eines Badeortes die kulinarischen und kulturellen Angebote. Die Anbindung in Richtung Schleswig und Flensburg wie auch in Richtung Kiel und Hamburg ist ausgezeichnet. Auch die für ein Dorf außergewöhnlich gute Infrastruktur durch einen örtlichen Lebensmittelmarkt, einem Ärztehaus, einer neuen Apotheke, einem Kindergarten und einer Grundschule, sowie das Sport- und Freizeitangebot erhöhen die Lebensqualität dieser Gemeinde nicht unwesentlich.

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 23053221.1 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com