

Stein

## Direkt an der Ostsee | Möblierte Ferienwohnung mit Meerblick & Top-Vermietung

VP azonosító: 26053047.2



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

VÉTELÁR: 347.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48,95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26053047.2               |
| Hasznos lakótér       | ca. 48,95 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 1                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1993                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 347.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                  |

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

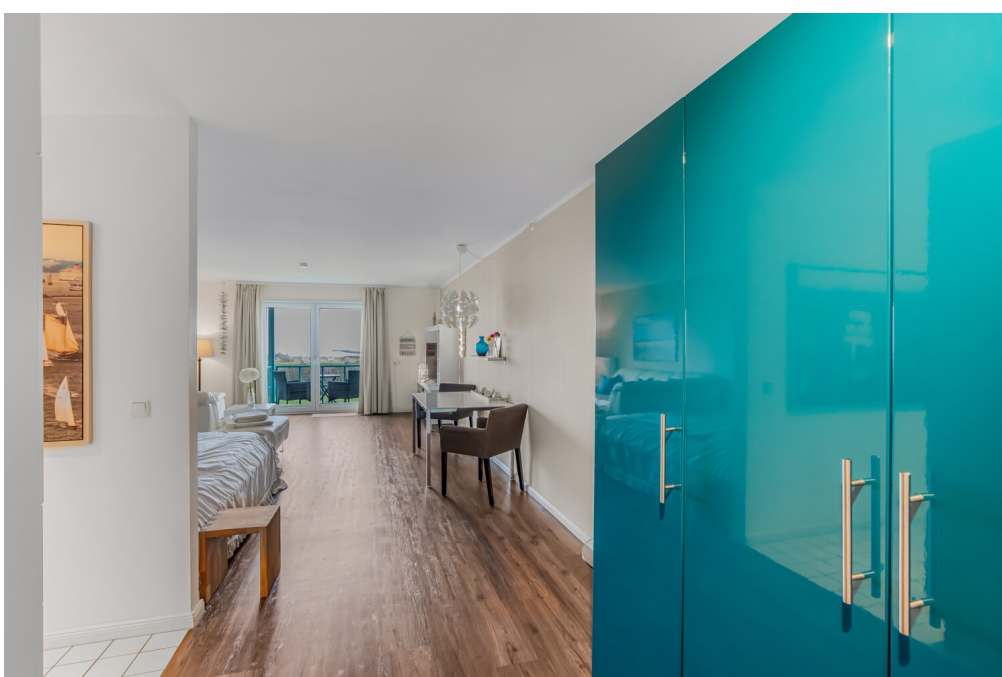
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.08.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 59.70 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein

## Az ingatlan



### 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](mailto:ploen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ploen](http://www.von-poll.com/ploen)



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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
[kiel@vp-finance.de](mailto:kiel@vp-finance.de) | TEL.: 0431 - 59672050



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

VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein

## Az ingatlan

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 08/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IZB Institut  
für TEST-2000 Makler  
GÜLTIG BIS: 09/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Makler  
erhielten das Rote Siegel Gut  
im Test. 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/24: DEUTSCHLANDTEST 23

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiereputation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
Ausgewähltester  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAZ

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

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Az elso benyomás

**\*\*Direkt an der Ostsee | Möblierte Ferienwohnung mit Meerblick & Top-Vermietung\*\***

Diese voll möblierte Ferienwohnung in direkter Strandlage an der Ostsee verbindet eine der gefragtesten Lagen mit überzeugenden Renditeperspektiven. Mit jährlichen Bruttoeinnahmen aus der Ferienvermietung von ca. 18.000 € eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage, bietet zugleich aber auch die Möglichkeit, Eigennutzung und Ferienvermietung flexibel miteinander zu kombinieren. Ein Verwalter für Ferienwohnungen befindet sich direkt vor Ort und ermöglicht eine komfortable Betreuung des Apartments.

Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Wohnanlage befindet sich im Hochparterre eines 1993 in massiver Bauweise mit Klinkerfassade errichteten Gebäudes. Dank kontinuierlicher Instandhaltung präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für eine langfristig wertbeständige Investition.

Auf rund 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt das 1-Zimmer-Appartement mit einer durchdachten Raumaufteilung. Wenige Stufen führen barrierearm zur Wohnung. Mittelpunkt ist der helle Wohn- und Schlafbereich mit großer Fensterfront und beeindruckendem Blick auf die Ostsee. Von hier gelangen Sie auf den ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon, der einen direkten Meerblick bietet – ein Ausstattungsmerkmal, das sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Attraktivität bei Feriengästen deutlich steigert.

Die offene Einbauküche wurde 2016 umfassend modernisiert und mit neuen Elektrogeräten ausgestattet. Im Wohn- und Schlafbereich sorgt ein hochwertiger, vollflächig verklebter Vinylboden für eine zeitgemäße und pflegeleichte Ausstattung. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist ebenso wie der Küchenbereich gefliest. Doppelt verglaste Kunststofffenster sowie ein DSL-Internetanschluss ergänzen den Wohnkomfort. Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich direkt auf dem Grundstück.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt. Im Jahr 2025 wurde eine neue zentrale Gasheizung installiert, wodurch sich die energetische Qualität des Gebäudes verbessert. Besonders attraktiv für Erwerber: Der auf diese Wohnung entfallende Modernisierungsanteil von rund 5.000 € wurde bereits vollständig über eine Sonderumlage bezahlt. Sie übernehmen die Wohnung somit ohne zusätzliche Belastung aus dieser Maßnahme.

Die gepflegte Wohnanlage bietet Feriengästen weitere Annehmlichkeiten im

Gemeinschaftseigentum wie eine hauseigene Sauna, einen Fahrradraum sowie einen Waschraum mit Münzautomaten. Diese Ausstattungsmerkmale erhöhen die Attraktivität der Ferienwohnung und tragen zu einer guten Auslastung – auch außerhalb der Hauptsaison – bei.

Mit einem monatlichen Hausgeld von ca. 220 €, einer anteiligen Instandhaltungsrücklage von rund 5.000 € sowie einer Gesamtrücklage der Eigentümergemeinschaft von derzeit etwa 150.000 € präsentiert sich die Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht solide.

Fazit: Ob als renditestarke Ferienimmobilie, als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder als Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung – diese Wohnung überzeugt durch ihre 1A-Strandlage, den direkten Ostseeblick, die vollständige Möblierung und den gepflegten Gesamtzustand. Eine seltene Gelegenheit, in eine etablierte Ferienimmobilie mit hervorragenden Vermietungschancen und langfristigem Wertpotenzial zu investieren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Objektunterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Részletes felszereltség

- Ferienwohnung in direkter Strandlage
- Wohnen mit Blick auf die Ostsee
- Wohnfläche circa 49 Quadratmeter
- Zugang zum Apartment über wenige Stufen erreichbar
- 1-Zimmer Apartment (Nr. 102)
- Baujahr 1993
- Balkon mit circa 3 Quadratmetern
- Zufahrt und PKW-Stellplatz vorhanden
- Gasheizung (noch nicht im Energieausweis berücksichtigt)
- Wannenbad
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Vinylparkett im Wohn- und Schlafbereich
- Fliesen in Badezimmer und Küche
- Fassade verklinkert
- Massivbauweise
- Flachdach
- Internetanschluss mit DSL-Verfügbarkeit
- 2025 Gasheizung neu
- 2016 Küche neu
- 2016 vollflächig verklebtes Vinylparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Möblierte Übernahme möglich zur sofortigen Nutzung
- Hausgeld ca. 220 Euro im Monat
- Anteilige Instandhaltungsrücklage in Höhe von circa 5.000,00 Euro
- Instandhaltungsrücklage des Gesamtobjekts circa 150.000,00 Euro
- Jährliche Einnahmen aus Ferienvermietung Brutto circa 18.000,00 Euro
- Gemeinschaftsräume im Keller des Hauses:
- Sauna
- Waschraum mit Münzautomaten für Waschmaschine und Trockner
- Fahrradraum
- Garage (für dieses Apartment ohne Stellplatz)
- Gemeinschaftlicher Schuppen auf dem Parkplatz für die Mülltonnen

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße des idyllischen Erholungsortes Stein an der Ostsee. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Ostsee; der feinsandige Strand liegt direkt vor der Immobilie und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Stein ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Verkehrsbetriebe betreiben Buslinien, die Stein mit den umliegenden Gemeinden und der Landeshauptstadt Kiel verbinden.

Für den Individualverkehr bietet die nahegelegene Bundesstraße B502 eine schnelle Verbindung nach Kiel, das etwa 20 Kilometer entfernt liegt. Die Autobahn A215 ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht Anbindungen in Richtung Hamburg und Flensburg.

Im Umkreis von etwa 1.000 Metern finden Sie einen Supermarkt für den täglichen Bedarf sowie einen Fischkutter mit frischem Fischangebot. Restaurants, wie das Tatort Hawaii und Gut Salzig sind nur wenige Meter entfernt und laden zu kulinarischen Genüssen ein. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen befinden sich im nahegelegenen Wendtorf und in Laboe.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für alle, die die Ruhe der Küste schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26053047.2 - 24235 Stein**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Robert Rothböck**

---

**Johannisstr. 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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