

Wensin / Garbek

## Wohnen wie im Urlaub – Familienvilla mit Pool, Sauna & Whirlpool

VP azonosító: 26276007



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

VÉTELÁR: 779.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 811 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

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

VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 26276007                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 190,39 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2024                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 779.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha                             |

VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.05.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Teljes energiaigény                                           | 18.20 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A+                      |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2025                    |

**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek

## Az ingatlan

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelscheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**ICH BERATE SIE GERNE IN EINEM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH.**

**DER ANSPRECHPARTNER:**  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL), Immobilienmanagement (IHG)

ML: +49 (0)1525 12428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

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



VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek

## Az ingatlan



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

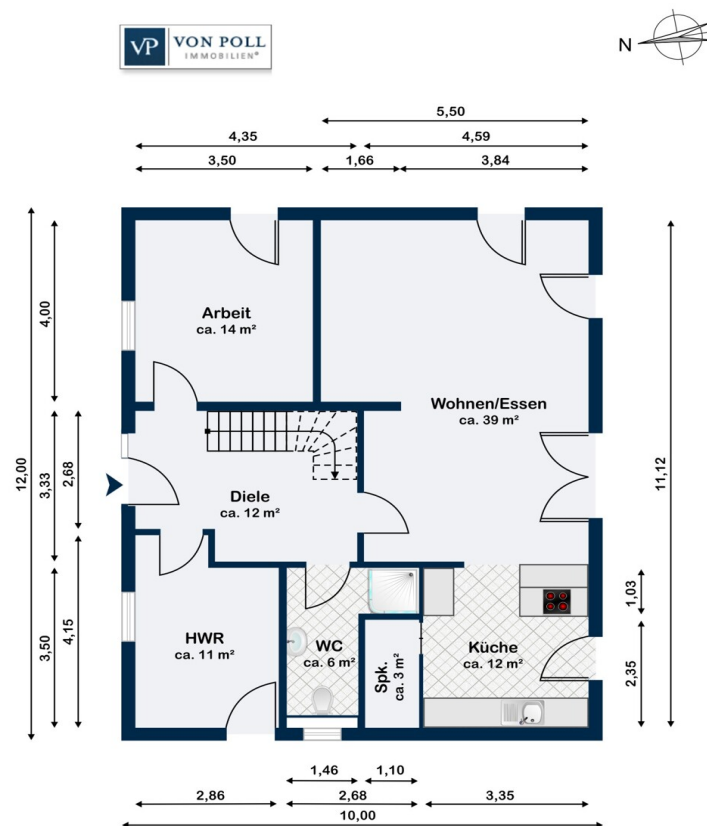
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

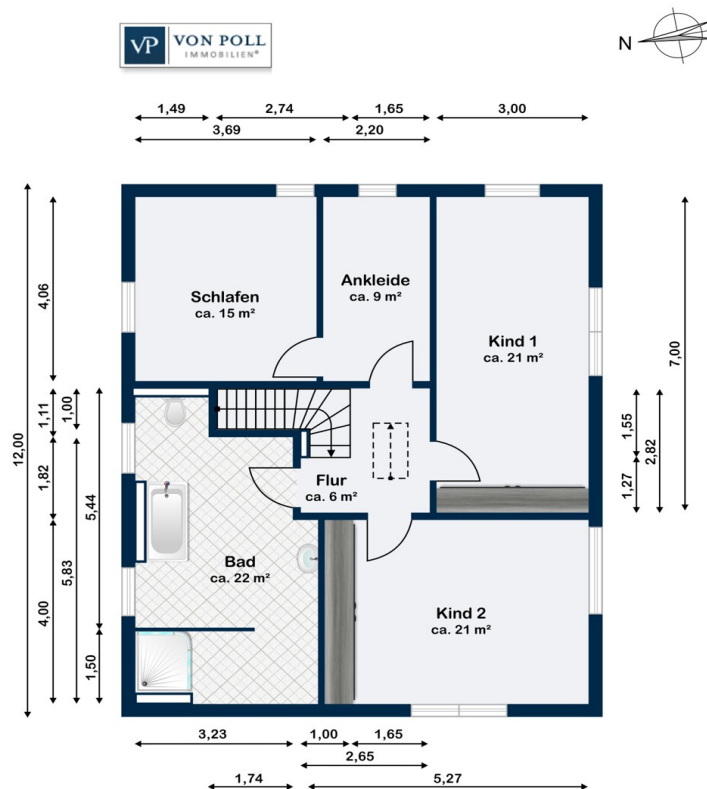
T.: 04551 - 90 82 28 8

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

VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Az also benyomás

**Familienvilla mit privatem Wellness-Resort – neuwertig, energieeffizient und außergewöhnlich ausgestattet**

Manche Häuser bieten Platz. Andere schaffen Lebensqualität. Diese 2024 errichtete Familienvilla im beliebten Neubaugebiet von Garbek vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen außergewöhnlichen Freizeitwert zu einem Zuhause, das jeden Tag ein wenig wie Urlaub wirken lässt.

Auf rund 811 m<sup>2</sup> Grundstück erwartet Sie eine neuwertige Immobilie der Energieeffizienzklasse A+, die mit klarer Architektur, großzügigen Räumen und einem durchdachten Wohnkonzept überzeugt. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Die moderne Designküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Gäste oder ein separates Familienzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad, eine Speisekammer sowie einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit eigenem Nebeneingang.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei außergewöhnlich großzügige Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein hochwertiges Familienbad mit Walk-In-Dusche und viel Platz für entspannte Wellnessmomente im Alltag.

Der Außenbereich macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Die rund 56 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit hochwertiger Glasüberdachung erweitert den Wohnraum in die warme Jahreszeit. Der fest installierte Pool mit einer Größe von ca. 4 x 8 Metern bildet das Zentrum einer privaten Wellnesslandschaft. Ergänzt wird diese durch ein Saunahaus mit Ofen sowie einen Whirlpool – der perfekte Ort für Erholung nach einem langen Arbeitstag oder entspannte Wochenenden mit Familie und Freunden.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf dem neuesten Stand: Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit 13-kWh-Speicher, Glasfaseranschluss sowie elektrische Außenjalousien sorgen für hohen Wohnkomfort und nachhaltige Energiekosten.

Doppelcarport, weitere Stellplätze sowie die ruhige Lage in einem hochwertigen Wohnumfeld runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

**Eine seltene Gelegenheit für Familien, die modernes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und einen exklusiven Freizeitwert in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region miteinander verbinden möchten.**

**Hinweis: Textteile wurden KI generiert.**

**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Részletes felszereltség

**Villa mit -2- Vollgeschossen**

- Erdgeschoß
- Diele mit Treppe
- Wohn- Essbereich ca. 39 m<sup>2</sup> mit bodentiefen Fenster-Elementen, Terrassentür
- Halboffene Küche mit Terrassentür
- Speisekammer
- Gäste- WC mit Dusche
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingangstür
- Arbeits- oder Gästezimmer mit Terrassentür
- Obergeschoß als Vollgeschoß
- Flur mit Treppe
- Kinderzimmer 2, ca. 21m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1, ca. 21m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer, ca. 9m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 15m<sup>2</sup>
- Vollbad ca. 22m<sup>2</sup>

**Außenbereich**

- Doppel-Carport
- 2-3 Stellplätze im Außenbereich
- Einzäunung zu den Straßen mit Stabmattenzaun und Sichtschutz
- Fester Pool 4 x 8 Meter
- Sehr große Terrasse (ca. 56m<sup>2</sup>) in Südausrichtung
- Terrassendach 3,50 x 7 Meter (Alu, Glas)
- Saunahaus mit Ofen (ca. 4x3 Meter)
- Whirlpool, Durchmesser ca. 2,3 Meter

**Weitere Highlight`s:**

- Luft-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher 230 Liter
- Glasfaseranschluss
- elektrische Außenjalousien fast überall im Erd-und Obergeschoß
- Photovoltaikanlage mit 13 Kw Speicher

**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Minden a helyszínról

Wensin-Garbek zählt zu den begehrten Wohnlagen zwischen der Holsteinischen Schweiz und der Ostseeküste. Die idyllische Umgebung verbindet naturnahes Wohnen, Privatsphäre und hohe Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der Städte Bad Segeberg, Lübeck, Eutin und Plön. Die Seenlandschaften, Wälder und Naherholungsgebiete der Holsteinischen Seenplatte befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Immobilie liegt in einem kleinen, modernen Wohnquartier mit hochwertiger Bebauung. Stilvolle Einfamilienhäuser, großzügige Grundstücke und eine gepflegte Nachbarschaft prägen das Bild dieser attraktiven Wohnlage. Das harmonische Umfeld vermittelt ein gehobenes Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Unternehmer, Selbstständige und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur. Ein Kindergarten, ein kleiner Einzelhandel sowie ein aktives Vereinsleben befinden sich direkt im Ort. Die nahe Bundesstraße ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für kurze Wege in die umliegenden Zentren. Über die regionalen Bahnverbindungen bestehen zudem komfortable Anschlüsse nach Hamburg im HVV-Tarif sowie nach Lübeck. Damit eignet sich der Standort auch hervorragend für Berufspendler und Menschen, die regelmäßig zwischen Homeoffice und Büro wechseln.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Golfclub Gut Wensin, der zu den renommierten Golfanlagen Schleswig-Holsteins zählt. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Rad- und Wanderwege, Wassersportmöglichkeiten an den umliegenden Seen sowie die schnell erreichbaren Ostseestrände.

Wensin-Garbek steht für einen Lebensstil, der Natur, Exklusivität und Familienfreundlichkeit auf besondere Weise verbindet. Die Kombination aus hochwertigem Wohnumfeld, hohem Freizeitwert und guter Anbindung macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen in einer der schönsten Regionen Schleswig-Holsteins suchen.

**VP azonosító: 26276007 - 23827 Wensin / Garbek**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**Udo Schmahlfeldt**

---

**Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg**

**Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8**

**E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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