

Waabs / Kleinwaabs

Un sogno sul Mar Baltico: spaziosa proprietà con molte possibilità, seminterrato completo e doppio posto auto coperto

Codice oggetto: 25053062.1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m²

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053062.1
Superficie netta	ca. 178 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	82.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



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

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

La proprietà



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
VON POLL Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 09.23

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Auszeichnungen
erhielten die Kette von der Top-100
im Real Estate-Makler
in Deutschland
Ausgeber: 9/2024

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 23 Immobilienmakler
Serviceindex: Gütegrad
10/06/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/Begehrteste-immobilienmakler-2024

VP
VON POLL IMMOBILIEN
HEFT 10/2024
★★★★★
Im Test der
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 18/2024 DEUTSCHLANDTEST

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Kleinwaabs! Diese zeitnah verfügbare Immobilie beeindruckt durch variable Nutzung als Ein- / Zwei- oder Mehrgenerationenhaus.

Die im Jahr 1994 errichtete, beeindruckende Immobilie präsentiert sich mit gepflegter Erscheinung und Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 178 m² (Erd- & Obergeschoss) bietet dieses Haus sechs Zimmer, vier Schlafzimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für eine große Familie oder separate Wohnbereiche ermöglichen.

Wer die Nähe zur Ostsee liebt, großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume zu schätzen weiß, das Ganze gepaart mit einem schönen Grundstück und einem familienfreundlichen Haus, das keine Wünsche offen lässt, ist mit diesem Angebot am Ziel seiner Wünsche angekommen.

Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional und optimal auf die Bedürfnisse von zwei separaten Wohneinheiten ausgerichtet. In der ersten Wohneinheit finden sich ein moderner Kaminofen sowie eine Einbauküche, die 2020 eingebaut wurde. Die zweite Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kamin und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Insgesamt stehen zwei große Vollbäder im Obergeschoss und zwei Duschbäder im unteren Geschoss zur Verfügung, ergänzt durch zwei Gäste-WCs, die sich im Erdgeschoss befinden.

Die Küche ist das Herzstück der ersten Wohnung und verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Jahr 2020 installiert wurde. Zudem ist in der zweiten Wohnung ebenfalls eine voll ausgestattete Küche vorhanden, ergänzt durch eine zusätzliche Pantryküche. Dies bietet besonders für zwei getrennte Wohnbereiche oder eine Vermietung gute Voraussetzungen.

Im Souterrain befinden sich die üblichen Nutzräume sowie ein geräumiger, großer wohnlich ausgebauter Bereich, der den Charakter einer Einliegerwohnung hat. Bestehend aus einem Schlaf-Wohnraum mit Pantryküche und einem separaten Duschbad, werden Ihre Gäste oder Ihre auf mehr Privatsphäre bedachten Teenager auch den eigenen Eingangsbereich zu schätzen wissen.

Zusätzlich befinden sich zwei Büros mit viel Tageslicht, ein weiteres Duschbad und der

Heizungsraum im Untergeschoss.

Hervorzuheben ist auch der voll isolierte Spitzboden, der über ausreichend Stauraum bietet, pro Wohneinheit steht ein separater Bereich zur Verfügung.

Das Gebäude wurde zuletzt 2022 modernisiert, wobei eine neue Zentralheizungsanlage installiert, und eingebaut wurde, um die Energieeffizienz zu optimieren. Zudem trägt eine Solaranlage für Warmwasser zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard und beinhaltet eine Entkalkungsanlage für das Wasser sowie einem praktischen Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

Ein unschlagbares Kriterium ist jedoch die fußläufige Nähe zur Ostsee!

Die Immobilie wurde von den Eigentümern als Hauptwohnsitz genutzt. Sie befindet sich technisch und optisch in einem guten und gepflegten Zustand. Das Objekt zeichnet sich durch seine Helligkeit, die großzügige Wohnfläche und die aufgezeigte Nutzungsvielfalt aus.

Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 769 m² liegt der liebevoll gestaltete Garten, der zum Verweilen einlädt. Eine Terrasse mit Süd- und Westausrichtung bietet hervorragende Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Durch die massive Bauweise des Hauses erhalten Sie eine wertbeständige Immobilie, die durch regelmäßige Modernisierungen bestens instandgehalten wurde. Diese Liegenschaft stellt eine attraktive Option für Familien dar, die großen Wert auf Flexibilität in der Wohnraumgestaltung legen oder die Möglichkeit nutzen möchten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist vorhanden, mit dem Sie das Haus begehen können und alle Vorzüge des Hauses mit jedem Raum wahrnehmen können.

Potenzielle Käufer werden durch die reiche Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen begeistert sein. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und wird empfohlen, um die Vorzüge dieser Immobilie vollumfänglich zu erleben und sich selbst ein Bild zu machen.

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Dettagli dei servizi

- 4 Schlafzimmer
- 4 Bäder (2 große Vollbäder im OG + 2 Duschbäder im Untergeschoss)
- Gäste-WC im Erdgeschoss / Wohnung 2
- moderne Einbauküche 2020 / Wohnung 1
- Liebevoll angelegter Garten
- Terrasse mit Süd- / Westausrichtung
- Doppelcarport
- Stellplatz
- Kaminofen / Wohnung 1
- Kamin / Wohnung 2
- Glasfaseranschluss
- Vollkeller / Wohnlich ausgebaut & genutzt
- Neue Gasheizung von 2022
- Gastank unterirdisch
- Entkalkungsanlage für Wasser
- Solar für Warmwasser
- Praktischer Vollkeller mit Außenzugang
- 2 Küchen + 1 Pantryküche
- 2 Gäste - WC
- Weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Massivbauweise

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, zentralen Sackgasse in Kleinwaabs, fußläufig zur Ostsee. Waabs liegt zwischen Kappeln und Eckernförde auf der traumhaften Halbinsel Schwansen. Mit dem 12 km langem Naturstrand an der Ostsee und seinem idyllischen Hinterland kann man wohl mit Recht Waabs als hervorragendes Urlaubsgebiet an der Ostsee bezeichnen. Die Wassersportler wie Segler, Kitesurfer oder auch Windsurfer finden hier beste Bedingungen, Angler haben hier die Möglichkeit, auf Meerforellen, Butt, Dorsch oder Hering zu fischen. Ein nahezu lückenloses Radwegenetz auf der Halbinsel lässt das Herz des Radlers höherschlagen. Reiterhöfe in der Umgebung laden Groß und Klein zum Ausreiten oder Reitunterricht ein. Zu Waabs gehören Kleinwaabs, wo sich unser Objekt befindet, Großwaabs, Langholz und 14 Siedlungen. Zahlreiche Gutshöfe gehören zur Gemeinde. Gut Ludwigsburg ist hierbei besonders hervorzuheben. Für Veranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, stehen der Goldene Saal und der Gewölbekeller der Öffentlichkeit zur Verfügung. Waabs verfügt über einige gastronomische Einrichtungen, einen Edeka-Markt auf dem Campingplatz, einen Kindergarten und eine Grundschule. Es besteht eine Busverbindung nach Eckernförde & Damp / Kappeln. Mit dem PKW benötigen sie nach Kappeln circa 30 Minuten und nach Eckenförde 15 Minuten. Hier können Sie dann auch größere Einkäufe erledigen oder notwendige Arzttermine wahrnehmen.

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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.

Codice oggetto: 25053062.1 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com