

Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Naturnaher Bungalow mit Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

Codice oggetto: 25053178.1



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151,32 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.217 m²

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

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

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053178.1
Superficie netta	ca. 151,32 m ²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	201.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.01.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



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.: 04331 - 83 89 99 0

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendsburg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendsburg

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
18.10.2024, 12.000 Makler
CE/ETH: BRN: 10/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Best Note Gut
im Test: 44 Immobilien-
makler in Ostdeutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
**UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025**
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

**DEUTSCHLAND
TEST**
**HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT**
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

F.A.Z. INSTITUT
**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
für netbegehrteste-profi.kae-services

VP
VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
100 Jahre
18.10.1914
Hauptgeschäftsbereich
VON POLL IMMOBILIEN
AG

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de



VP VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA (Logo with 1902 and E.C. text)

THW KIEL (Logo with 1904 and three stars)

KIELER S.V. HOLSTEIN (Logo with VON 1900 text)

ADLER (Logo with KIELER TV text)

ALTENHOLZ (Logo with TSV and 1948 text)

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Una prima impressione

Ein vielfältig nutzbares Gebäudeensemble in naturnaher Lage? Lange Zeit war dies vielleicht nur eine unerfüllte Wunschvorstellung – jetzt können Sie diesen Traum verwirklichen! Das Anwesen besteht aus zwei separaten Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück mit zahlreichen Rückzugsorten, einer weitläufigen Rasenfläche und farbenfrohen Beeten. Ein Paradies für alle, die das Besondere suchen.

Der Bungalow wurde 1976 erbaut und ursprünglich als Ferienhaus genutzt. Fünf Jahre später folgte die Erweiterung der Wohnfläche, zudem wurde ein Schwimmbad nebst Sauna gebaut. Im Jahr 1997 wurde schließlich eine Einliegerwohnung durch Aufstockung geschaffen. Seitdem präsentiert sich das Haus als wahres Raumwunder mit ca. 150 m² Wohnfläche und ca. 115 m² Nutzfläche, die bei Bedarf ggf. in Wohnfläche umgewandelt werden könnte. Dies verleiht der Immobilie enorme Flexibilität – ob für das Mehrgenerationenwohnen, als Platz für die wachsende Familie oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über eine Ebene und ermöglicht dadurch ein barrierearmes Wohnen. Der großzügige Wohnbereich mit stilvollem Kamin und die im Jahr 2018 eingebaute Küche bilden den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Drei Räume, die aktuell als Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer genutzt werden, zwei Bäder, der Heizungsraum sowie ein kleiner, praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Dank der Überdachung der ehemaligen Terrasse ist allerdings ein zusätzlicher, wintergartenähnlicher Raum entstanden, der traumhafte Ausblicke in die Natur zulässt und zum Verweilen einlädt. Dieser Bereich bietet auch einen geschützten Zugang zur Nutzfläche des Hauses. Hier befinden sich neben einer Garage, einer Werkstatt und einem kombinierten Fahrrad- und Abstellraum auch der ca. 70 m² große Schwimmbadbereich. Dieser wurde 1983 überdacht, sodass auch eine Umwandlung in Wohnfläche in Betracht gezogen werden könnte. Außerdem verfügt die Immobilie über eine Sauna – Privatsphäre und Entspannung direkt zu Hause.

Die ca. 50 m² große Einliegerwohnung punktet mit einem separaten Zugang oberhalb der Garage. Sie eignet sich ideal als Alterswohnsitz für Angehörige, zur Vermietung oder als Büro. Auch hier wurde auf zeitgemäßen Komfort geachtet. Die moderne Küche und die isolierverglasten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2013. Neben einem gemütlichen Wohn-/Essbereich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein zeitloses Duschbad.

Das eingefriedete Grundstück mit seinem großzügigen Garten bietet zahlreiche

Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Hobby oder Gartenbau. Die Garage mit Abstellraum und Werkstatt (Baujahr 1979) sowie mehrere Außenstellplätze bieten viel Platz für Fahrzeuge, Gartengeräte oder Werkzeug.

Großzügig wohnen, flexibel leben, naturnah ankommen.

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Dettagli dei servizi

- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten
- Inklusive Inventar
- Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1981
- Aufstockung im Jahr 1997 und Entstehung einer Einliegerwohnung mit 50 m² Wohnfläche
- Barrierearmes Wohnen auf einer Ebene
- Glasfaseranschluss
- Dachsanierung im Jahr 2007
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2006
- Isolierverglaste Kunststofffenster (1985 bzw. 2013 in der Einliegerwohnung)
- Zwei moderne Küchen aus den Jahren 2013 und 2018
- Überholte Elektrik (ca. 20 Jahre alt)
- Kamin
- Fußbodenheizung im Bad, im Flur und im Wohnzimmer der Hauptwohnung
- Drei zeitlose Bäder
- Überdachtes Schwimmbad (ohne Technik) als potenzielle Ausbaureserve auf ca. 70 m²
- Finnische Sauna
- Starkstromanschluss
- Garage mit Abstellraum und Werkstatt von 1979
- Mehrere Stellplätze
- Großes, eingefriedetes Grundstück
- Ruhige, naturnahe Lage

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Tutto sulla posizione

Die idyllische und ländlich geprägte Gemeinde Ahlefeld-Bistensee gehört zum Amt Hüttener Berge im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie liegt in einer reizvollen Naturlandschaft etwa zwölf Kilometer südwestlich von Eckernförde und rund elf Kilometer nordöstlich von Rendsburg.

Die Umgebung ist geprägt von sanft hügeligen Landschaften, Wäldern, Wiesen und dem namensgebenden Bistensee. Direkt vor der Haustür bieten sich somit zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, beispielsweise Wandern, Radfahren, Laufen, Segeln oder Angeln. Gleichzeitig ist Ahlefeld-Bistensee durch die nahegelegene A 7 sowie die B 203 verkehrlich gut angebunden und bietet somit eine optimale Anbindung in Richtung Hamburg/Flensburg/Kiel und zur Ostsee.

In den Nachbarorten Owschlag und Alt Duvenstedt, die jeweils etwa zehn Autominuten entfernt sind, gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Rendsburg oder Eckernförde zu finden.

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25053178.1 - 24358 Ahlefeld - Bistensee - Ahlefeld-Bistensee

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com