

Stein

## 18.000 € Mieteinnahmen p.a.: Renditestarke Ferienwohnung in 1A Strandlage!

*Número da propriedade: 26053047.1*



**PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 48,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## Numa vista geral

Número da propriedade	26053047.1
Área	ca. 48,95 m <sup>2</sup>
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	369.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

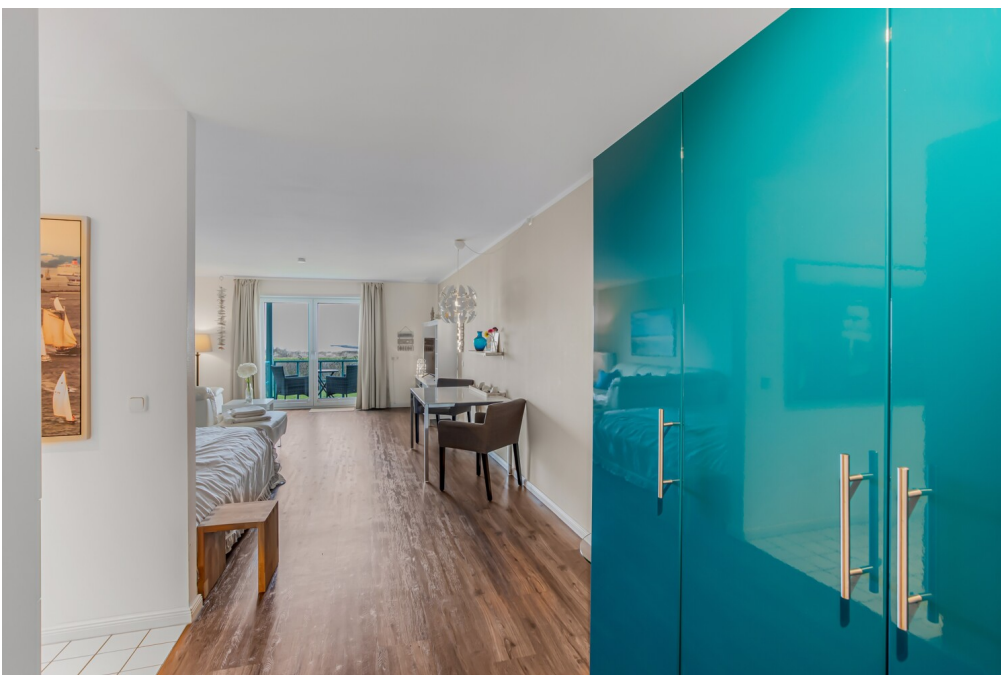
Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	59.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.08.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein

## O imóvel



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



VON POLL IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MKT 19 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten die Note 5,00 (5) im Top-44 Investitionsmatrix in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**TEST**  
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH AMMERTH

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKTAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS SICHA (DEUTSCHLANDTESTER)

**VP**  
Kiel 2023  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN

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

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

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

**Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein**

## Uma primeira impressão

**\*\*18.000 € Mieteinnahmen p.a.: Renditestarke Ferienwohnung in 1A Strandlage!\*\***

Das Objekt ist geteilt nach Wohnungseigentumsrecht.

Sichern Sie sich ein exklusives Anlageobjekt in seltener und begehrter Direkt-Strandlage an der Ostsee. Diese komplett möblierte Hochparterre-Ferienwohnung ist ein etabliertes Renditeobjekt mit nachweisbarem Erfolg: Mit jährlichen Bruttoeinnahmen aus der Ferienvermietung von ca. 18.000 Euro bietet dieses Apartment Kapitalanlegern vom ersten Tag an einen hervorragenden Cashflow und eine erstklassige Bruttorendite. Ein lückenloses, zukunftsicheres Investment zur sofortigen Übernahme.

Ein Verwalter für Ferienwohnungen befindet sich direkt vor Ort, sodass eine unkomplizierte Betreuung der Ferienwohnung mögliche wäre.

Das 1993 in massiver Bauweise (Klinkerfassade) errichtete Gebäude befindet sich dank kontinuierlicher Instandhaltung in einem exzellenten, top-gepflegten Zustand. Ein massiver Pluspunkt für Investoren: Im Jahr 2025 wurde eine neue zentrale Gasheizung installiert. Die energetischen Vorteile werden den künftigen Energieausweis nachhaltig verbessern. Besonders attraktiv für Käufer: Die anteiligen Modernisierungskosten von ca. 5.000 Euro wurden bereits über eine Sonderumlage vollständig beglichen – Sie übernehmen ein finanziell unbelastetes Objekt ohne Sanierungsstau.

Weitere wertsteigernde Modernisierungen wurden 2016 durchgeführt: komplette Modernisierung der offenen Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte und die Verlegung eines hochwertigen, vollflächig verklebten Vinylparketts im Wohn-/Schlafbereich.

Das ca. 49 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Appartement überzeugt durch eine hochgradig funktionale und auf maximale Auslastung optimierte Raumaufteilung. Über wenige Stufen ist die Wohnung nahezu barrierearm erreichbar. Das Herzstück ist das helle Wohn- und Schlafzimmer mit einer großzügigen Fensterfront, die Gästen einen eindrucksvollen Blick auf die Ostsee bietet. Von hier aus gelangt man auf den ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon mit direktem Meerblick – ein entscheidendes Kriterium für Spitzenpreise bei der Ferienvermietung.

Der Küchenbereich sowie das Badezimmer mit Badewanne sind pflegeleicht gefliest. Wartungsarme, doppelt verglaste Kunststofffenster garantieren eine solide Energieeffizienz. Ein eigener PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück sowie ein schneller DSL-Internetanschluss runden das attraktive Angebot ab.

**Das Hausgeld liegt aktuell bei ca. 220 Euro monatlich. Die Instandhaltungsrücklage (Anteil dieser Wohnung) beträgt solide ca. 5.000 Euro. Die Gesamtrücklage der Anlage enthält aktuell ca. 150.000 Euro, was für eine wirtschaftlich gesunde Eigentümergemeinschaft spricht.**

**Die Anlage bietet zudem erstklassige Argumente für eine hohe Buchungsquote in der Nebensaison: Den Gästen stehen im Keller eine hauseigene Sauna, ein Fahrradraum sowie ein Waschraum mit Münzautomaten zur Verfügung.**

**Ob als renditestarke Kapitalanlage mit professioneller Agenturvermietung oder als kombinierte Option für Eigennutzung und zeitweise Vermietung – dieses Apartment bietet ein perfekt kalkuliertes Gesamtpaket. Dank der erstklassigen Lage, der Top-Ausstattung inklusive Möblierung und der bereits bezahlten neuen Heizung investieren Sie hier absolut zukunftsicher.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von dieser einzigartigen Immobilie in direkter Strandlage zu machen.**

**Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein**

## **Detalhes do equipamento**

- 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 verklindert
- 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

**Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26053047.1 - 24235 Stein**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Robert Rothböck**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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