

Stolpe – Stolpe

# Geschäft und Familie an einem Ort - Attraktives Bürogebäude mit Wohnung und ansehnlichem Grundstück

Objektnummer: 23053071.2



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

KAUFPREIS: 598.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.097 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053071.2
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	7 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.05.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



**VON POLL FINANCE**

### IHNEN GEFÄHRT, 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)

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Die Immobilie





**Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe**

## Ein erster Eindruck

Sie möchten gern an einem Ort arbeiten und wohnen? Die Ansiedlung Ihres Betriebes soll an einem Standort mit Wohnmöglichkeit erfolgen? Zum Verkauf steht ein neuwertiges Haus, das als Büro- bzw. Musterhaus errichtet wurde. Es befindet sich in ruhiger und zentraler Lage mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.097 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt ca. 78 m<sup>2</sup>, die Bürofläche ca. 80 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2011 erbaut und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Es verfügt über insgesamt 6 Zimmer, wovon 4 als Schlafzimmer genutzt werden können. Darüber hinaus stehen den Bewohnern 2 Bäder und eine Terrasse zur Verfügung. Das Haus eignet sich ideal für Unternehmer, die einen Gewerbebetrieb mit Lagerkapazitäten, Werkstattbereich, Anlieferung und Kundenverkehr betreiben und darüber hinaus eine Wohnmöglichkeit für sich selbst oder ihr Betriebspersonal benötigen. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bieten genügend Platz für Kundenbetreuung, zur Ausstellung von Produkten oder für den Bürobetrieb, während im Obergeschoss die Wohnmöglichkeit besteht, die dem Geschäftsbetrieb zuzuordnen ist. Ausgestattet mit einem offenen Büro- und Küchenbereich, mit einem Gäste-WC, mit großzügigen Fensterfronten und mit den Zugängen zu den Außenbereichen ist eine ansprechende Kundenbetreuung gewährleistet. Ein Glasfaseranschluss im Haus sorgt für schnelles und zuverlässiges Internet, und die Alarmanlage gibt ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit. Außerhalb des Musterhauses sind größere Flächen zur Lagerung oder zur Errichtung einer Lagerhalle möglich. Über die Zufahrt kann Lieferverkehr ohne größere Einschränkungen erfolgen oder zum Abstellen von Betriebsfahrzeugen genutzt werden. Das Nebengebäude kann neben der Garage für Büro-, Werkstatt- oder Verlaufsräume genutzt werden. Genügend Licht, ein Gäste-WC und die komfortable Gestaltung erwecken hier einen offenen und modernen Eindruck. Das Haus ist in einem eingewachsenen Grundstück gelegen und verfügt über einen Pool. Es liegt von der Straße aus sightgeschützt und ist im Dachgiebel mit ausreichend Beleuchtung versehen. Damit ist auch nachts Sichtbarkeit und Orientierung gegeben. Die gute Anbindung an die Autobahn trägt zur idealen Lage des Geschäftssitzes bei. Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin davon!

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Ausstattung und Details

- Ruhige zentrale Lage
- Gute Anbindung
- Eingewachsenes Grundstück
- Lagermöglichkeiten
- Massive Bauweise mit rotem Verblendstein
- Duschbad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche
- Einbauküche mit Markengeräten
- Offener Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zum Garten
- Kunststofffenster 2fach Verglasung
- Fußbodenheizung
- Heizung einschließlich Warmwasserbereitung durch Solarmodule
- Glasfaseranschluss im Haus
- Alarmanlage

**Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Stolpe im Kreis Plön in Schleswig-Holstein, etwa 16 km östlich von Neumünster, 22 km südlich von Kiel und 20 km westlich von Plön. Stolpe liegt am gleichnamigen Stolper See. Dieser ist ein beliebtes und überregional bekanntes Naherholungs- und Freizeitgebiet. Kiel ist 26 und Plön 30 Kilometer entfernt, beide in ca. 30-35 Minuten über die Bundesstraße 404 zu erreichen. Die Bundesautobahn 21 verläuft seit 1972 in Nord-Süd-Richtung durch den Ort. Dadurch besteht eine weitere Fernverkehrs-anbindung von Kiel nach Bad Segeberg. Per Bus kann diese Verbindung ebenso mit der Linie 410 der VKP genutzt werden. Für die Einwohner besteht dadurch die Möglichkeit, einer beruflichen Tätigkeit in den Regionen Neumünster, Plön und Kiel nachzugehen. War Stolpe historisch ein von der Landwirtschaft geprägtes Dorf am westlichen Rand der Holsteiner Schweiz, so ist heute das Ortsbild geprägt von Einfamilienhäusern. Es erscheint gepflegt und fällt durch sorgfältig gestaltete Vorgärten und Häuser auf. Viele Höfe, die früher im Ortskern lagen, sind nicht mehr in der Landwirtschaft aktiv. Ihre Scheunen wurden zu Wohnungen umgebaut, und etliche Altbauern verbringen ihren Lebensabend in modernisierten Häusern. In Stolpe leben ca. 1.301 Einwohner. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine intakte Dorfgemeinschaft aus, die Einiges an Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu bieten hat. Zu den wesentlichen Einrichtungen in Stolpe gehören die Kita Rappelsnutt, die Grundschule Stolpe, die Badestelle am Stolper See, der Bouleplatz und das Dorfgemeinschaftshaus. Im Bereich von Gefahrenabwehr, Brandschutz und Unfallhilfe sorgen die Feuerwehren in Stolpe und Depenau für die nötige Unterstützung im Schadensfall. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte gibt es in der Umgebung in Wankendorf und Plön.

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 99.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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 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.

Objektnummer: 23053071.2 - 24601 Stolpe – Stolpe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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