

Westensee – Westensee

# Stilvolles Architektenhaus in Sackgassenendlage - nur 850 Meter bis zum Westensee

Objektnummer: 24053161



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

**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 884 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

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

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053161
Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	639.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Architektenhaus in massiver Bauweise befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage im Naturpark Westensee, umgeben von malerischen Wiesen und sanften Hügeln. Das 1992 errichtete Haus bietet auf ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernsten Wohnkomfort und überzeugt durch einen offenen Grundriss, der durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßer Architektur verbindet. Hinzu kommt ein praktischer Teilkeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein großzügiger, offener Wohnbereich, der durch die harmonische Kombination von Wohn-, Ess- und Küchenbereich besticht. Die clever angelegte Architektur trennt diese Bereiche auf subtile Weise, ohne Türen zu benötigen. Große, bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für viel Licht und verleihen dem Raum eine einladende Atmosphäre. Der Essbereich mit seiner angrenzenden, modernen Einbauküche, die 2012 mit einer Kochinsel ausgestattet wurde, bildet das Herzstück für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf die neu errichtete, überdachte Südterrasse (mit elektr. Heizstrahler), die zum Entspannen und Genießen des Ausblicks in den schönen Garten einlädt. Der dänische Kaminofen sorgt zudem für behagliche Stunden und wohlige Wärme. Der private Schlafbereich im Erdgeschoss bietet einen großzügigen Ankleidebereich mit praktischen Einbauschränken und ein elegantes Vollbad en suite. Dieser Rückzugsort wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und schafft durch die hohen Decken eine schöne Atmosphäre. Im Obergeschoss erstreckt sich eine offene Galerie, die Ihnen einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Landschaft bietet. Ein französischer Balkon verstärkt das Gefühl von Offenheit und Freiheit. Das Obergeschoss beherbergt zudem ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Duschbad, das ebenfalls viel Komfort bietet. Hier finden Sie außerdem zusätzlichen Stauraum im angrenzenden Bodenraum. Der Teilkeller eröffnet Ihnen weitere Möglichkeiten: Zwei Zimmer können als Gästezimmer, Büros oder sogar als kleine Einliegerwohnung genutzt werden. Ein separates Duschbad sowie ein eigener Zugang vom Carportbereich machen diesen Bereich äußerst flexibel. Neben den Wohnräumen befinden sich hier auch praktische Kellerräume, wie der Heizungsraum, Vorratsraum und ein Hobbyraum. Der liebevoll angelegte Garten in Südausrichtung ist nicht nur durch seine Hanglage und dichte Bepflanzung vor Blicken geschützt, sondern bietet mit seinem Gartenteich mit Seerosen und Fischbesatz, Blumenbeeten und zahlreichen Rückzugsorten ein wahres Paradies. Ein Gartenhaus sowie zwei Carportstellplätze mit weiterem Geräteraum runden das Angebot im Außenbereich ab. Moderne Technik sorgt für zusätzlichen Komfort: Eine Fußbodenheizung, eine 2014 erneuerte Gasheizung, Holzfenster mit Isolierverglasung sowie eine Alarmanlage mit Kameraüberwachung bieten Ihnen Sicherheit und Wärme. Der Rasenmäroboter und die



Entkalkungsanlage für das Wasser runden die Ausstattung perfekt ab. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Architektenhaus mit Verblendmauerwerk, ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse
- Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Teilkeller mit separatem Zugang und Option zur Einrichtung einer Einliegerwohnung im Souterrain
- Gasheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Baujahr 2014)
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel (neu in 2012)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Vollbad en suite im Erdgeschoss
- Duschbad en suite im Dachgeschoss
- Zusätzliches Duschbad im Souterrain
- Kaminofen im dänischen Stil
- Rasenmäroboter für den Garten
- Entkalkungsanlage für das Wasser
- Verspiegelte Eingangstür
- Alarmanlage mit Tür- und Glasbruchmeldern (Außenhaut-Sicherung)
- Kameraüberwachung, abrufbar über PC und Smartphone
- Grundstück in Südausrichtung mit leicht abfallendem Garten
- Gartenteich mit Fischbesatz
- Überdachte Terrasse mit elektr. Heizstrahler (errichtet 2023)
- Tresor im Keller
- Gartenhaus für zusätzliche Lagerfläche
- Zwei Carportstellplätze mit großem Geräteraum und zusätzlichem Außenstellplatz neben dem Hauseingang

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Alles zum Standort

Die freundliche kleine Gemeinde mit dem schönen alten Dorfkern liegt am gleichnamigen See im Naturpark Westensee. Umgeben ist der Ort von der hügeligen Landschaft Ostholsteins, die an einigen Orten lang zurückliegende Geschichte atmet, etwa am Tüteberg, wo sich ein heidnischer Kultplatz befunden haben soll. Westensee bietet Leben nahe der Natur mit hohem Freizeitwert: Am See gibt es eine Badestelle, und der Naturpark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein. Vom Gasthaus über ortsansässige Handwerksbetriebe bis hin zu Kindergarten und Grundschule hat Westensee einiges zu bieten. Jeden Dienstag können Sie auch auf dem Wochenmarkt Ihre Einkäufe erledigen. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken finden Sie in der Nachbargemeinde Felde, die mit dem Fahrrad oder dem Auto schnell erreichbar sind. Westensee liegt sehr verkehrsgünstig im Dreieck der Städte Kiel, Rendsburg und Neumünster. Die Städte sind mit dem Auto oder der Bahn in einer halben Stunde erreichbar. Auch die Autobahnen A 7, A 210 und A 215 sind schnell erreicht. Von Felde fährt regelmäßig die Bahn nach Kiel und Rendsburg.

Objektnummer: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 142.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24053161 - 24259 Westensee – Westensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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