

Dobersdorf – Dobersdorf

## 2,5-Zimmerwohnung im Obergeschoss eines Einfamilienhauses mit Gartennutzung für Singles oder Ehepaar

Objektnummer: 25053038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

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

Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053038	Mietpreis	650 EUR
Wohnfläche	ca. 64,5 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Zimmer	2.5	Wohnung	Dachgeschoss
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978



Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## 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.: 04522 - 76 56 97 0

Shop Plön | Johannisstraße 1a | 24306 Plön | ploen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD®

www.von-poll.com/ploen

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**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

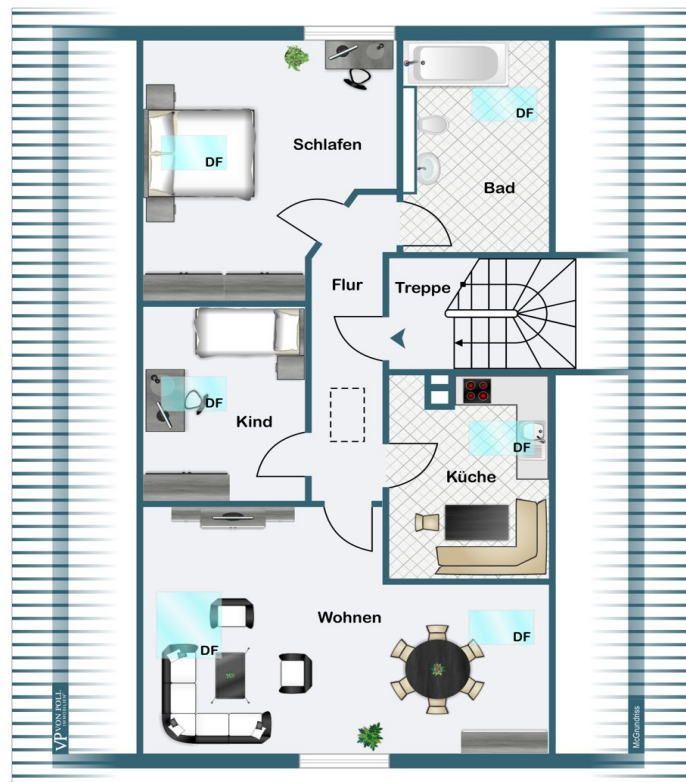


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Grundrisse



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Ein erster Eindruck

Gepflegte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Tökendorf – Ideal für ein Ehepaar oder eine Einzelperson mittleren Alters mit handwerklichen Fähigkeiten für Nebentätigkeiten in Haus und Garten! Zur Vermietung steht eine charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten Einfamilienhauses in Tökendorf. Die Wohnung bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 64,5 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer am Südgiebel, ein Schlafzimmer am Nordgiebel, ein halbes Zimmer auf der Westseite sowie eine Küche und ein Badezimmer auf der Ostseite. Sechs Velux-Fenster sowie zwei weitere Fenster in Süd- und Nordausrichtung mit zweifacher Verglasung sorgen für eine angenehme Belichtung. Derzeit liegt in den Wohn- und Schlafräumen Teppichboden, der durch PVC-Belag Ende April/ Anfang Mai ersetzt wird, während Küche und Bad gefliest sind. Das Haus wurde 1978 in Massivbauweise mit Klinkerfassade und Satteldach errichtet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt in den Wintermonaten über eine moderne Gaszentralheizung. In der Zeit von Mitte März bis Ende September wird Warmwasser und zusätzliche Wärme für den Wohnbereich und das Bad elektrisch über die Photovoltaikanlage produziert. Das Duschbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über Herd, Spüle, Einbauschränke und Kühlschrank mit Gefrierfach. Im Keller mit separaten Kellerzugang stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung ein Wäschezimmer mit Waschmaschine, Heißmangel und ein Vorratsraum zur Verfügung. Die Wäsche kann im Heizungskeller getrocknet werden. Ein Carportplatz und eine Garage, die bei Bedarf auch als kleine Werkstatt genutzt werden kann, sind ebenfalls vorhanden. Gartenmöbel stehen bereit. Auf Wunsch kann eine Wallbox gegen Kostenübernahme für Elektrofahrzeuge installiert werden, zudem gibt es einen eigenen Unterzähler für den Stromverbrauch im Obergeschoss. Zwei Schränke können bei Bedarf kostenfrei übernommen werden. Gesucht wird ein Ehepaar oder eine Einzelperson mittleren Alters, die sich wie der Vermieter ein offenes und respektvolles Miteinander in einem Haus mit familiärer Atmosphäre wünschen. Die Privatsphäre aller Bewohner ist selbstverständlich zu wahren. Zudem besteht die Möglichkeit, die Kaltmiete durch die Übernahme von Garten-, Haus- und Handwerkstätigkeiten zu reduzieren. Die Tätigkeiten umfassen unter anderem die Pflege des ca. 600 m<sup>2</sup> großen Gartens, die Wege- und Straßenreinigung sowie kleinere handwerkliche Arbeiten rund um die Immobilie. Diese Aufgaben erfolgen im Rahmen eines Minijobs (556-Euro-Job) mit einer zu verhandelnden Stundenvergütung entsprechend Qualifikation gegen monatlichen Nachweis. Der voraussichtliche Arbeitsaufwand für die Hausmeistertätigkeit und Gartenpflege liegt bei geschätzten 10 bis 15 Stunden pro Monat bzw. 180 Std per anno, sodass eine Mietverrechnung in Höhe von

bis zu 300 Euro monatlich erfolgt. Eine vierteljährliche Überprüfung und Anpassung des Stundenumfangs wird vereinbart, um den tatsächlichen Stundenaufwand zu berücksichtigen.

Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (Wintermonate)
- Elektrische Beheizung (Sommermonate)
- Einbauküche mit Herd, Spüle und Kühlschrank mit Gefrierfach
- Duschbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- 6 Veluxfenster und 2 normale Fenster jeweils mit 2-fach Verglasung
- PVC-Böden in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Bad und Küche
- Massivbauweise mit Klinkerfassade und Satteldach
- zusätzliche Nutzfläche im Keller, Vorratsraum, Trockenraum und Waschmaschine zur Mitbenutzung
- Bei Bedarf wird eine Wallbox installiert
- Zwei Schränke können kostenfrei übernommen werden
- eigener Unterzähler für Stromverbrauch
- Außenkellerzugang
- Garten ca. 600m<sup>2</sup>
- 1 Stellplatz im Carport
- Bei Bedarf Garage als Werkstatt und für Gartengeräte und Fahrräder in Gemeinschaft mit dem Vermieter nutzbar

Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Seeblick 8, 24232 Dobersdorf, im idyllischen Ortsteil Tökendorf. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus – ideal für Menschen, die die Nähe zur Natur und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen. Der Dobersdorfer See liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung am Wasser ein. Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung an umliegende Städte und wichtige Infrastruktur gegeben: Kiel ist etwa 15 Kilometer entfernt und mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Busverbindung stellt den Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sicher. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Schwentinental oder Kiel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind in den nahegelegenen Orten Probsteierhagen, Schönkirchen und Schwentinental vorhanden. Die Ostseeküste mit ihren Stränden ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet weitere Freizeitmöglichkeiten. Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.



Objektnummer: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 131.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a Plön  
E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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