

Plön – Plön

Energieeffizienter Winkelbungalow in erhabener Lage von Plön-Stadttheide

Objektnummer: 24053094



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,46 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.701 m²

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

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

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Auf einen Blick

Objektnummer	24053094
Wohnfläche	ca. 154,46 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	720.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	28.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.06.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Die Immobilie



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



www.vp-finance.de

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

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Ein erster Eindruck

Auf einer Anhöhe im Plöner Stadtteil Stadtheide über eine Privatstraße erreichbar mit nur 5 weiteren Nachbarn liegt dieser 2011 errichtete moderne und energieeffiziente Winkelbungalow auf ca. 1700m² Eigenland. Der zum Grundstück gehörende, südlich und westlich gelegene Hang mit seiner Flora und Fauna ist ein schützenswertes Biotop, das das Grundstück an diesen Seiten natürlich einfriedet und Sie im Sommer stets ins Grüne blicken lässt. Im Herbst und Winter, wenn das Blattwerk sich lichtet, haben Sie sogar einen seitlichen Blick auf den Suhrer See. Der barrierearme Bungalow eignet sich wunderbar für das Leben auf einer Ebene, auch bis ins hohe Alter. Aber auch eine (junge) Familie findet mit 3 gut geschnittenen Schlafzimmern und einem tollen Garten ihr Wohnglück. Auch für die Zukunft ist das Haus energetisch hervorragend aufgestellt. Die Fußbodenheizung des Hauses und Warmwasser wird von einer Wärmepumpe versorgt. Einen Teil Ihres Stromes beziehen Sie über Ihre 2023 installierte 10KWp Photovoltaikanlage mit einem 5KW Speicher. Hinter der Haustür empfängt Sie das Haus in einem hellen, geräumigen Eingangsbereich. Linker Hand schließen sich ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über eine Tür ins Freie. Im südlichen Teil des Hauses befindet sich der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit einer modernen, offenen Küche mit einem Küchentresen. Bodentiefe Fenstertüren lassen den Raum hell erstrahlen, ermöglichen den Blick auf die Vielzahl von heimischen Vögeln, Eichhörnchen und Blumenpracht hinter dem Haus und geben Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit den Garten und die teilweise überdachte süd-west Terrasse von überall zu betreten. Alle Fenster des Hauses verfügen über zentral gesteuerte Außenrollos. In einem separaten Flügel finden sich 3 Schlafzimmer sowie das große Badezimmer mit tiefer Wanne, bodengleicher Dusche und eigener Sauna. Auch von den zwei nach Süden ausgerichteten Schlafzimmern gelangen Sie in den Garten. Für Stauraum sorgt der ausbaufähige Dachboden, der über die volle Fläche des Hauses reichlich zusätzlichen Platz bietet. Der Außenbereich steht in seiner Attraktivität dem Haus in nichts nach. Dekorative Pflasterarbeiten und ein liebevoll angelegter Garten fallen sofort ins Auge. Neben dem Haus befinden sich nicht nur der Doppel-Carport mit einer Wallbox und einem abschließbaren Segment für Fahrräder. Zusätzlich gibt es noch ein kleines Gartenhaus für allerlei Gartengeräte.

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Ausstattung und Details

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 10 KW Photovoltaikanlage mit 5KW Batteriespeicher
- Wallbox
- Sauna
- Gäste-WC mit Dusche
- offene Küche
- zentral gesteuerte Außenjalousien an allen Fenstern
- eingewachsener, liebevoll angelegter Garten
- Doppel-Carport mit Fahrradraum
- Gartenhaus
- aufwändige Pflasterarbeiten rund ums Haus
- süd-west Terrasse

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer erstklassigen Lage in Plön-Stadtheide, nur wenige Minuten vom idyllischen Suhrer See entfernt. Diese begehrte Adresse bietet nicht nur eine naturnahe Umgebung mit viel Grün, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Vorzüge der Stadt. Die umliegende Landschaft der Holsteinischen Schweiz lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, von entspannten Spaziergängen bis hin zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren. Am Suhrer See, der Teil des Naturschutzgebietes Suhrer See und Umgebung ist und von Booten nicht befahren werden darf, gibt es eine Badestelle, während der nahegelegene Plöner See mit seinen Uferpromenaden und dem bunten Treiben am und auf dem Wasser zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht es einfach, die umliegenden Städte wie Kiel und Lübeck zu erreichen. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell und bequem zu Ihren Zielen, was diese Lage besonders attraktiv für Pendler und alle, die die Vorzüge des städtischen Lebens schätzen, macht. In Plön-Stadtheide gibt es einen gut sortierten Edeka-Markt. Die Stadt Plön verfügt als Kreisstadt natürlich über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Banken, Supermärkte, ein Wochenmarkt, Cafés und Restaurants sind schnell zu erreichen. Kitas und Schulen sind vor Ort.

Objektnummer: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 28.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24053094 - 24306 Plön – Plön

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Peterstraße 1 Eutin
E-Mail: eutin@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com