

Achterwehr – Achterwehr

# NATUR und RUHE - Seltenheit in Achterwehr

Objektnummer: 24053166



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 899 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

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

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053166
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	330.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie





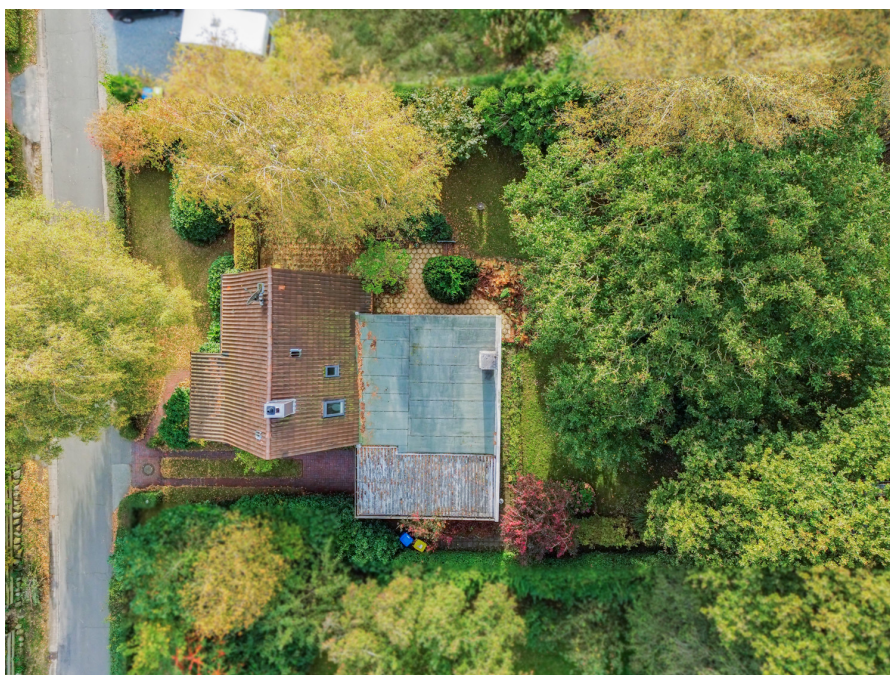
Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



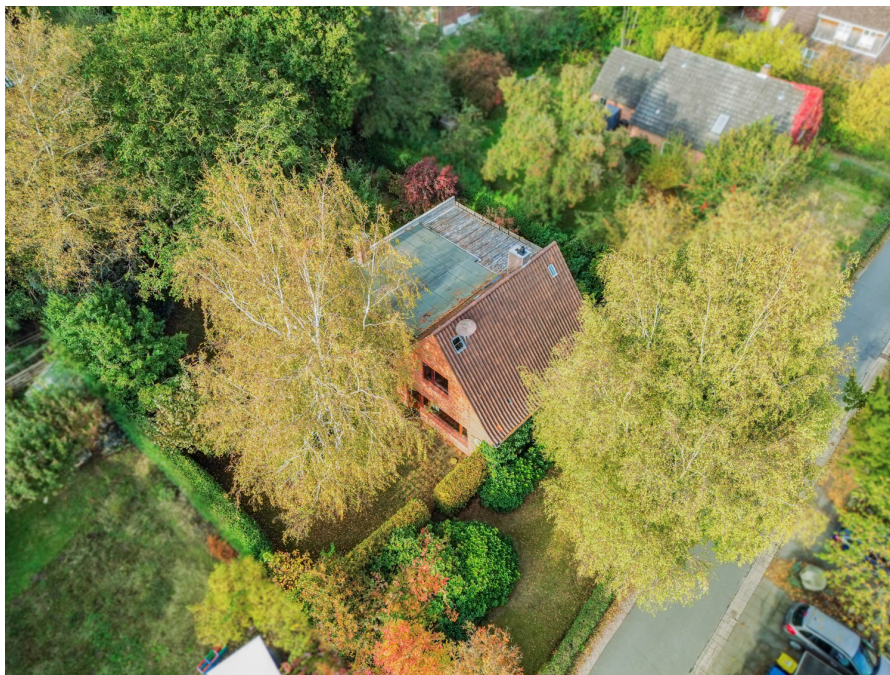
Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*








www.von-poll.com

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA InvestNet  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23



**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: 0,989  
1/06/2024



**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: 0,989  
1/06/2024



**MONEY**  
DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS: 18.241 DEUTSCHLANDTREFFER



**E.A.Z.-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotstest-praedikat-vonpoll



**VP**  
2024  
★★★★★  
Im Jahr der  
Immobilienkrise  
VON POLL IMMOBILIEN  
hat

www.von-poll.com

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHLLT, 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: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Ein erster Eindruck

Sie suchen nach einer Immobilie in der Sie Ihre Vorstellungen vom Wohnen verwirklichen können, dann sind Sie hier genau richtig. Dieses gut durchdachte Einfamilienhaus wurde ca. 1960 erbaut und wartet nur darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden! Der Verkäufer hat bereits begonnen, die Ausstattung zu entfernen, so dass Sie sofort loslegen und Ihr Zuhause selbst gestalten können. Großzügig und einladend wirkt beim Betreten des Hauses der direkte Blick ins Wohnzimmer. Im Eingangsbereich befinden sich Garderobe, Gäste-WC und Küche. Im hinteren Teil des Hauses lädt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen zum gemütlichen Beisammensein mit Familie oder Freunden ein. Das Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer runden das Erdgeschoss ab. Das Dachgeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Schlafräume sowie ein modernisiertes Badezimmer. Ein großzügiger Keller vervollständigt das Bild eines kompletten Einfamilienhauses. Im Außenbereich bietet ein Carport einen trockenen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Weitere Stellplätze können problemlos auf dem Grundstück geschaffen werden und auch Fahrräder und Gartengeräte können bequem in einem an das Carport angeschlossenen Schuppen abgestellt werden. Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Hier gibt es ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder zur Umsetzung ihrer ganz persönlichen Gartenideen. Nach getaner Gartenarbeit lädt die sonnige Terrasse zum Entspannen oder Grillen ein. Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie mit etwas Kreativität und Gestaltungsfreude Ihren ganz persönlichen Wohntraum und schaffen Sie sich ein neues Zuhause in ruhiger, zentraler Lage von Achterwehr! Das Gebäude ist in einem unrenoviertem Zustand und muss modernisiert werden.



Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Ausstattung und Details

- Helle Räume
- Durchdachte Raumaufteilung
- Gäste-WC
- Kaminofen
- Sonnige Terrasse
- Carport mit Geräteschuppen
- Pflegeleichter Garten
- Keller

Das Gebäude ist in einem unrenoviertem Zustand und muss modernisiert werden.

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Alles zum Standort

Achterwehr ist eine Gemeinde in Schleswig-Holstein, westlich der Landeshauptstadt Kiel gelegen. Große Gebiete der Gemeinde gehören zum Naturpark Westensee. Am Rande des Ortskerns schlängelt sich der Fluss Eider vorbei. Die Lage inmitten der schönen Natur lädt zum Erholen und vielen Freizeitaktivitäten zu Wasser und zu Land ein. Das Amt Achterwehr besteht aus acht Gemeinden: Achterwehr, Bredenbek, Felde, Krummwisch, Meldsorf, Ottendorf, Quarnbek und Westensee. Der Amtssitz ist in Achterwehr, der ländliche Zentralort ist Felde. Der Amtsbereich wird im Norden durch den Nord-Ostsee-Kanal begrenzt, im Süden von den Ämtern Nortorf-Land und Molfsee und im Westen vom Amt Osterrönfeld eingeschlossen. Die Landschaft rund um den Westensee gehört zum östlichen Hügelland. Typisch für diesen Teil Schleswig-Holsteins sind die Hügel und Seen. Neben dem Westensee (etwa 6 km lang und 3,5 km breit), der von der Eider durchflossen wird und der drittgrößte See in Schleswig-Holstein ist, gibt es mit dem Ahrensee, dem Flemhuder See, dem Pohlsee und dem Felder See noch vier weitere Seen. In den Gemeinden Achterwehr, Bredenbek, Felde, Meldsorf, Quarnbek und Westensee sind Grundschulen vorhanden. Diese sind seit dem 01.08.2010 in gemeinsamer Trägerschaft durch das Amt Achterwehr zusammengeführt. Formal gibt es nunmehr die Grundschule des Amtes Achterwehr in Bredenbek, die Grundschule des Amtes Achterwehr in Felde mit den Außenstellen Achterwehr und Westensee und die Grundschule des Amtes Achterwehr in Strohbrück mit der Außenstelle Meldsorf. Weiterführende Schulen befinden sich in Kiel, Kronshagen, Nortorf, Schacht-Audorf und Rendsburg. Kindertagesstätten mit unterschiedlicher Trägerschaft gibt es in den Gemeinden Achterwehr, Bredenbek, Felde, Meldsorf, Ottendorf, Quarnbek und Westensee. Dinge des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmarkt mit Postagentur, Apotheke, 2 Banken, Friseur, Bäckerei, Gaststätten, Ärztehaus, ambulanter Pflegedienst, Physiotherapie, Handwerksbetriebe u.v.a. sind im benachbarten, 3 km entfernten Felde vorhanden. Die Landeshauptstadt Kiel mit Ihren 249.000 Einwohnern ist das wirtschaftliche und politische Zentrum Schleswig-Holsteins und ein bedeutender Standort der Deutschen Marine. Jährliches Highlight ist die Kieler Woche mit ihren weltberühmten Segelwettbewerben. Kiel ist über die A215 mit Anbindung an Achterwehr in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Achterwehr liegt an der Bahnstrecke Husum–Kiel. Es halten Regionalbahnen im Stundentakt.

Objektnummer: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 330.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24053166 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## 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)