

Waabs / Kleinwaabs

# Top-Einfamilienhaus in Kleinwaabs

Objektnummer: 24053154



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

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 873 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

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

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053154
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	149.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## 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.: 04351 - 883 81 20**

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

# Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



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



www.vp-finance.de

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Ein erster Eindruck

Wer komfortables, repräsentatives Wohnen schätzt und noch dazu die unmittelbare Nähe zur Ostsee wünscht, wird mit diesem Immobilienangebot belohnt. Zurückversetzt auf parkähnlichem Grundstück, zeigt sich die Immobilie einladend und mit gepflegtem Erscheinungsbild in ruhiger und bevorzugter Wohnlage. Die hier zum Verkauf stehende Immobilie fügt sich durch ihre Lage harmonisch in den Ortskern ein und lässt bereits beim ersten Betrachten erahnen, welche herausragende Wohnqualität den Besucher erwartet. Zudem ist der Bäcker "um die Ecke" zu erreichen und ein schöner Spazierweg durch den Ort führt direkt zur Ostsee. Der kopfsteingepflasterte Weg zur Ortskirche, Gastronomie sowie fußläufig zu erreichender Kindergarten und Grundschule, sind weitere Vorzüge im Hinblick auf die ausgezeichnete Lage des einladenden Hauses. Das charakteristische Rotklinkerhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, 5 attraktive Zimmer, nebst Teilkeller auf einem sonnigen, ca. 873 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Gut bautechnisch umgesetzt ist die Immobilie auf dem Grundstück so platziert, dass der Eindruck eines kleinen, liebevoll gepflegten Parks entsteht. Ein geschwungener, mit Laternen eingefasster Kiesweg führt, vorbei an der großen Rotbuche, direkt zum Haus. Das prächtige Haus beeindruckt nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch das gesamte Erscheinungsbild. Es zeugt von Extravaganz und viel Lichteinfall. Das Entree des Hauses ist großzügig, einladend und gewährt Zugang zu allen Räumen. Das Erdgeschoss bietet neben einem modernen Duschbad, eine lichtdurchflutete, herrlich großzügige Küche mit ausreichend Platz für einen großen Essplatz. Idealerweise können von hier direkt der Garten und die Terrasse betreten werden. Die Küchenmöbel vermitteln Klasse und Eleganz. Hier wird den Ansprüchen rund ums Kochen und Genießen in jeder Hinsicht Genüge getan. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Wohnzimmer. Von hier führt ein weiterer Zugang zur Terrasse & Garten. Die bodentiefen Fenster spenden in hohem Maße Licht und geben aus unterschiedlichen Perspektiven den Blick in den herrlichen Garten frei, der eingewachsen vor neugierigen Blicken schützt. Die schöne, mit hochwertigem Holz belegte Terrasse verfügt über hinreichende Fläche zur vielfältigen Nutzung, ob mit der Familie oder mit Gästen. Eine sich in das Raumkonzept passgenau einfügende, geschwungene Holzterrasse führt in den oberen Bereich. Hier stehen 3 ausreichend große Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Darüber hinaus wurde in jedem Raum eine Klimaanlage installiert, was ganzjährig zu einem gesunden Raumklima beiträgt. Das komfortable Wannenbad mit Waschtisch und WC komplettiert diese Ebene. Zusätzlich steht ein nicht ausgebauter Dachboden zur Verfügung. Dieser ist hier durch eine Zugterrasse begehbar und könnte weiteren Wohnraum bzw. Abstellfläche bieten. Wer genügend Abstell- und Lagerfläche benötigt, wird mit der teilweisen Unterkellerung der

ansprechenden Immobilie belohnt. Die einladende Auffahrt stellt drei Parkplätze zur Verfügung. Das hochwertige Gartenhaus bietet weiteren Abstellbereich / Stauraum für Fahrräder oder weiteres. Insgesamt ist die Immobilie in einem sehr guten Zustand, in jeglicher Hinsicht. Das Haus besticht durch den großzügigen, hochwertigen Wohnbereich sowie durch die vielen kleinen zusätzlichen Details. Ein wahres Traumhaus, das Liebe auf den ersten Blick verspricht. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit! Sollten wir Sie neugierig gemacht haben, kommen Sie gerne für einen Besichtigungstermin auf uns zu.

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Ausstattung und Details

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Klimageräten
- Weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Duschbad
- Wannenbad
- Große Terrasse mit Zugängen vom Wohnbereich & der Küche
- Gartenhaus Bj. 2010
- Praktischer Teilkeller
- Großer Garten
- Eingewachsenes Grundstück
- Dekorativ angelegte Kieswege & Parkplätze
- Glasfaseranschluss (nicht angeschlossen) liegt in der Straße, aber nicht auf dem Grundstück!
- Drei Außenstellplätze
- Äußerst gepflegte Immobilie
- Heizung Baujahr: 2010
- Boiler für Warmwasser: 2022

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt auf der natürlich schönen Halbinsel Schwansen zwischen Eckernförde und Kappeln. Die Gemeinde besteht aus den drei Dörfern Kleinwaabs, Großwaabs und Langholz. Dieses Einfamilienhaus im schwedischen Stil befindet sich im attraktiven Langholz, nur ca. 880 m vom Strand entfernt. Der rund 15 Kilometer lange und im Sommer von der DLRG überwachte Naturstrand ist das absolute Highlight der Gemeinde, bei Urlaubern und Anwohnern gleichsam beliebt. Die Region ist vielseitig und bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten. Entlang der Küste gibt es ein reichhaltiges Angebot an Wassersportarten und umfangreiche Spazier- und Wandertouren können Sie direkt von der Haustür aus beginnen. Für alle Fahrradliebhaber gibt es ein gut ausgebautes Radweg-Netz Richtung Damp und weiter bis nach Kappeln an der Schlei. Eine Pizzeria, ein Campingplatz mit Supermarkt sowie ein Reiterhof gehören zum Ort Langholz; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule und weitere Restaurants befinden sich im naheliegenden Waabs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot und Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 248.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrzeit. Die absolut ruhige Lage an der nördlichen Eckernförder Bucht, zeichnet diese natürlich schöne Gegend mit besonders hoher Wohnqualität aus. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, zentralen Sackgasse in Kleinwaabs, fußläufig zur Ostsee. Waabs liegt zwischen Kappeln und Eckernförde auf der traumhaften Halbinsel Schwansen. Mit dem 12 km langem Naturstrand an der Ostsee und seinem idyllischen Hinterland kann man wohl mit Recht Waabs als hervorragendes Urlaubsgebiet an der Ostsee bezeichnen. Die Wassersportler wie Segler, Kitesurfer oder auch Windsurfer finden hier beste Bedingungen, Angler haben hier die Möglichkeit, auf Meerforellen, Butt, Dorsch oder Hering zu fischen. Ein nahezu lückenloses Radwegenetz auf der Halbinsel lässt das Herz des Radlers höherschlagen. Reiterhöfe in der Umgebung laden Groß und Klein zum Ausreiten oder Reitunterricht ein. Zu Waabs gehören Kleinwaabs, wo sich unser Objekt befindet, Großwaabs, Langholz und 14 Siedlungen. Zahlreiche Gutshöfe gehören zur Gemeinde. Gut Ludwigsburg ist hierbei besonders hervorzuheben. Für Veranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, stehen der Goldene Saal und der Gewölbekeller der Öffentlichkeit zur Verfügung. Waabs verfügt über einige gastronomische Einrichtungen, einen Edeka-Markt auf dem Campingplatz, einen Kindergarten und eine Grundschule. Es besteht eine Busverbindung nach Eckernförde & Damp / Kappeln. Mit dem PKW benötigen sie nach Kappeln circa 30 Minuten und nach Eckenförde 15 Minuten. Hier können Sie dann auch größere Einkäufe erledigen oder notwendige Arzttermine wahrnehmen.

Objektnummer: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## 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)