

Owschlag – Owschlag

# RARITÄT! Repräsentatives Ein- / Zweifamilienhaus für ein Leben am See

Objektnummer: 24053126



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

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.307 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

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

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053126
Wohnfläche	ca. 365 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	88.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Alternativ	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## 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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## 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: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche und in ihrem Erscheinungsbild sehr attraktive Immobilie befindet sich in uneingeschränkt exponierter Wohn- und ruhiger Sackgassenlage in Owschlag. Das Einfamilienhaus, mit seiner in besonderem Maße ansprechenden Architektur, wurde im Jahr 1978 gebaut. 2004 wurden das Haus bis auf einen geringen Anteil des UG rückgebaut und aufwendig neu in Massivbauweise errichtet. Hierbei wurde viel Wert auf die Verwendung von hochwertigen Materialien gelegt. Besonders reizvoll: Das Grundstück dieses Anwesens liegt am naturbelassenen Ufer des Heideteichs. Bereits auf den ersten Blick zeigt sich diese repräsentative Immobilie einzigartig und herausragend. Gepflegt, großzügig und einladend erscheinend, verbreitet diese Liegenschaft eine wunderschöne Atmosphäre, mit sehr hohem Wohnwert. Dieses Anwesen, mit seinem architektonisch eindrucksvoll konzipierten Erscheinungsbild, verspricht auf ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein harmonisches, funktionales, sowie gut durchdachtes Wohnkonzept. So ist ein besonderes und attraktives Highlight, der offen gestaltete Wohnbereich mit wasserführendem Kamin, welcher an kühlen Tagen für das Wohlbefinden sorgt und heimelige Atmosphäre verbreitet. Von hier führt zudem ein direkter Zugang zur Terrasse. Größe und Ausgestaltung lassen hier sowohl geselliges Beisammensein Wirklichkeit werden, als auch in ansprechender Umgebung die Ruhe genießen. Eine hochwertige Einbauküche fügt sich nicht nur optisch gelungen in das Wohnambiente ein. Hier steht alles zur Verfügung, was zum komfortablen Kocherleben dazu gehört. Insbesondere das vorhandene Platzangebot trägt dazu bei, geselliges Miteinander umzusetzen. Die Option, die Küche mit dem Wohnbereich zu öffnen, unterstreicht das Empfinden vom harmonischen Ineinander übergehen der einzelnen Wohnbereiche. Ein Wellnessbereich, ein Gäste- / Arbeitszimmer und ein Gäste-WC, komplettieren die Eingangsebene. Eine Treppe vom Flur führt in das Dachgeschoss. Hier befindet sich eine große, offene Galerie mit viel Lichteinfall. Der angrenzende Schlafbereich mit 3 sehr großen Schlafzimmern und Bad runden die Etage ab. Gegenwärtig ist das Gartengeschoss in die Hauptwohnung integriert. Es besteht aber die Option, mit relativ wenig Aufwand die Räumlichkeiten dieses Geschosses vom Rest der Wohnfläche abzutrennen. Bei der Errichtung des Anwesens wurde dabei berücksichtigt, dass der Einliegerbereich sowohl für Wohnzwecke, als auch als Büro genutzt werden kann. Die Eingänge von der Hauptwohnung und der Einliegerwohnung könnten über jeweils eigene Eingänge von voneinander verfügen. Der Garten ist wunderschön eingewachsen und ruhig, sodass man auch bei sommerlicher Nutzung vor neugierigen Blicken geschützt bleibt. Wer die Nähe zum Wasser schätzt, kann dieses hier genießen. Auf dem Grundstück stehen Ihnen zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus bietet ein Unterstellraum für alle möglichen Dinge und Gerätschaften hinreichend Fläche und Lagerkapazität. Haben

wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder fordern Sie unseren virtuellen 3D-Rundgang an. Lassen Sie sich bei einer Innenbesichtigung von den Highlights dieser Ausnahmeimmobilie überzeugen, die wir Ihnen mit diesem Exposé gar nicht alle vorstellen können.



Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Ausstattung und Details

- Energieeffiziente Bauweise
- Durchdachter Grundriss
- Massive Bauweise
- Panoramafenster
- Sonnenausrichtung
- Küche mit Zugang Balkon
- Galerie
- Drei Bäder
- Wasserführender Kamin im Erdgeschoss
- Dänischer Ofen im Untergeschoss
- Sehr große Schlafzimmer im Obergeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche
- Garage
- Carport
- Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung
- Wallbox

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Owschlag befindet sich im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. In Owschlag finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Diverse Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants, Ärzte und Apotheke sind vor Ort. Außerdem verfügt Owschlag über zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Schleswig, Kropp oder Rendsburg. Vereine und Verbände, Sporthallen und ein großer Sportverein mit diversen Sparten bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten für jung und alt in ihrer Freizeit. Eine Vielzahl von Handwerksbetriebe und Dienstleister halten Arbeitsplätze vor. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus und Bahn, nach Schleswig / Flensburg / Rendsburg sowie Kiel und Hamburg sind direkt im Ort und in kurzer Zeit zu erreichen. Die Anbindung an die Autobahn A7 ist günstig in wenigen Autominuten gelegen. Ein sehr beliebter Ort nördlich des Kanals, Ideal für Pendler.

Objektnummer: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 88.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24053126 - 24811 Owschlag – Owschlag

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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