

Achterwehr – Achterwehr

# Gemütliches Reetdachhaus in idyllischer Feldrandlage mit Naturgarten und Wiese in Achterwehr

Objektnummer: 25053003



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.151 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053003 - 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: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053003
Wohnfläche	ca. 97,52 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053003 - 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: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
in Top 40 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

Handelsblatt  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicepartner GmbH  
10/2024

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

FAZ-INSTITUT  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbietersituation  
02/2024  
faz.net/hogeltestes-produkte-services

VP  
BESTE ANBIETERSITUATION  
2024  
TOP 40  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

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

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 2015 erbaut wurde und eine Wohnfläche von ca. 97,52 m<sup>2</sup> bietet. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1151 m<sup>2</sup> und liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend. Die lichtdurchfluteten Räume sind in moderner Holzbauweise mit einer Reeteindeckung realisiert, was dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht. Im Erdgeschoss beeindruckt der offene Wohn- und Essbereich mit seiner sichtbaren Holzbackendecke und einem hochwertigen Kaminofen. Der 2022 erneuerte Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und ansprechende Atmosphäre. Die hochwertige, offen gestaltete Leicht-Küche ist mit Markengeräten von Siemens ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein modernes Gäste-WC komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss. Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Ein großzügiges Vollbad sorgt hier mit einer modernen Ausstattung für Komfort. Dänische Holzfenster mit zweifacher Verglasung unterstreichen die Qualität der Ausstattung und gewährleisten eine hervorragende Energieeffizienz, die durch die Erdwärmepumpe zusätzlich optimiert wird. Das Grundstück besticht durch seinen vielfältigen Baumbestand und einen Naturgarten, der viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Eine hochwertige Terrasse aus sibirischer Lärche lädt zum Verweilen ein. Ein Gewächshaus sowie ein vollständig eingezäuntes Grundstück mit einem Holzzaun sind weitere Vorteile dieser Immobilie. Das Doppelcarport mit Gründach und einem angrenzenden Schuppen bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und zusätzlichen Stauraum. Für modernsten Komfort ist das Haus mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung und der gepflegte Zustand der Immobilie. Die letztere Modernisierung im Jahr 2022 umfasste die Erneuerung des Parkettbodens im Wohnzimmer, was die Attraktivität und den Komfort des Wohnbereichs weiter erhöht hat. Interessenten, die auf der Suche nach einem modernen und gleichzeitig gemütlichen Zuhause in ruhiger Lage sind, finden hier die perfekte Gelegenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser stimmungsvollen Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Ausstattung und Details

- Sehr ruhige Wohnlage mit eingewachsenem Grundstück
- Helle, lichtdurchflutete Räume in Holzbauweise und Reeteindeckung
- Hauseingangstür als Klönschnacktür
- Hochwertige und offen gestaltete Leicht-Küche
- Hochwertige Markengeräte von Siemens
- Modernes Gäste-WC
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Hochwertiger Parkettfußboden
- Erdgeschoss mit sichtbarer Holzbackendecke
- Großzügiges Vollbad im Dachgeschoss
- Zweifach verglaste Dänische Holzfenster
- Wände und Decken mit Malervlies tapeziert
- Energieeffiziente Erdwärmepumpe
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Glasfaseranschluss im Haus
- Vielfältiger Baumbestand
- Hochwertige Terrasse aus sibirischer Lärche
- Gewächshaus
- Eingezauntes Grundstück mit Holzzaun
- Naturgarten mit großzügiger Wiese und vielfältigem Baumbestand.
- Doppelcarport (Gründach) mit angrenzendem Schuppen

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Alles zum Standort

Die idyllische Gemeinde Achterwehr liegt etwa 12 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Kiel in Schleswig-Holstein und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die Gemeinde gehört zum Amt Achterwehr und umfasst mehrere charmante Ortsteile, darunter Schönwohld, Quarnbek und Bredembek. Achterwehr ist eingebettet in eine reizvolle, von Wiesen, Feldern und Wäldern geprägte Naturlandschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerkundungen einlädt. Achterwehr verfügt über eine gute Infrastruktur mit einem vielfältigen Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Für Familien sind Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen ebenfalls bequem erreichbar. Eine stündliche Bahnverbindung nach Kiel sowie die hervorragende Anbindung an die A210 und die Nähe zur B202 ermöglichen schnelle Fahrten nach Kiel, Rendsburg und in die gesamte Region, was Achterwehr zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einem starken Gemeinschaftsgefühl, ruhigen Wohnlagen und einer lebendigen Dorfgemeinschaft. Durch die Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal, der beliebten Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet, und die vielfältige Natur ist Achterwehr besonders attraktiv für Naturliebhaber und alle, die ein Leben abseits des Großstadttrubels suchen. Der Naturpark Westensee erstreckt sich über eine beeindruckende Landschaft aus Wäldern, Seen, Wiesen und Feldern und ist ein wahres Naturparadies in der Nähe von Achterwehr. Der Westensee, als Herzstück des Parks, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die idyllische Natur, die artenreiche Tierwelt und die ruhigen Gewässer machen den Naturpark Westensee zu einem beliebten Erholungsort für Naturliebhaber und Familien. Hier lässt sich die Schönheit der schleswig-holsteinischen Landschaft in vollen Zügen genießen. Achterwehr verbindet auf einzigartige Weise das Leben im Grünen mit der Nähe zu den urbanen Angeboten der Stadt Kiel und bietet so einen hervorragenden Standort für alle, die Ruhe und Erholung in naturnaher Umgebung schätzen.

Objektnummer: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2026. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

## 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)