

Achterwehr – Achterwehr

Gemütliches Reetdachhaus in idyllischer Feldrandlage mit Naturgarten und Wiese in Achterwehr

Property ID: 25053003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97,52 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.151 m²

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

At a glance

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID | 25053003 |
| Living Space | ca. 97,52 m ² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2015 |
| Type of parking | 2 x Car port |

| | |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price | 580.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Timber frame |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | ELECTRICITY | Final Energy Demand | 22.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 04.10.2026 | Energy efficiency class | A+ |
| Power Source | Geo Thermal | Year of construction according to energy certificate | 2015 |

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property

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, 10/2024

MONEY
**HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die volle Note fünf
Sterne. 44 Immobilien-
makler in Deutschland.
Ausgabe 9/2024
★★★★★

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

DEUTSCHLAND
TEST
**HÖCHSTE
REPUTATION**
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 10/2024 | DEUTSCHLANDTEST.DE

FAZ-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogeltestator-product-service

VP
5 STERNE
REPUTATION
2024
TOP 100
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
IM

www.von-poll.com

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

FC KILIA
V1902
KILIA

THW
KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

The property



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

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 2015 erbaut wurde und eine Wohnfläche von ca. 97,52 m² bietet. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1151 m² 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.

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

Details of amenities

- 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

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

All about the location

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 Bredenebek. 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.

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2026. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 25053003 - 24239 Achterwehr – Achterwehr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com