

Groß Wittensee – Groß Wittensee

# Alles auf einer Ebene – Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Bungalow!

CODE DU BIEN: 23053221.2



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 674 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23053221.2
Surface habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## Une première impression

Sie suchen in Zeiten wie diesen nach einer energieeffizienten Immobilie, wertbeständig und in top Lage? Perfekt, wir hätten hier das passende Immobilienangebot für Sie! Diese charmante Immobilie, erbaut im Jahr 2017, bietet Ihnen ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer + Abstellfläche im Spitzboden. Sowohl Größe als auch die Aufteilung eignen sich somit ideal für Paare mit max. 1 Kind. Die Energieeffizienzklasse liegt mit B im grünen Bereich und bietet Ihnen so überschaubare Nebenkosten und eine ökologisch-wertvolle, wertbeständige Immobilie, die Ihnen auch in der Zukunft viel Freude bereiten wird. Wenn Sie darüber hinaus nach einer Immobilie suchen, möglichst barrierefrei, ohne Renovierungsstau, neuwertig und komfortabel ausgestattet, sind Sie hier genau richtig. Insbesondere auch dann, wenn Sie das Wohnen in Wassernähe schätzen. Denn der Groß Wittensee ist fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Der hier angebotene Bungalow wurde in bevorzugter Lage im beliebten Wohn- und Feriengebiet "Groß Wittensee" errichtet. Mit seiner großzügigen Wohnfläche bietet das Haus neben einem eleganten und einladenden Erscheinungsbild eine komfortable, geschmackvolle und repräsentative Ausstattung. Bereits beim Betreten offenbart sich die helle und gut durchdachte Grundrissgestaltung. Ein großzügiges Entree bietet hinreichend Platz für Garderobe und individuelles Mobiliar. Von hier führt der Weg in sämtliche Räumlichkeiten des ebenerdigen Wohntraumes. Rechts liegt der Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine, Trockner und darüber hinaus Lagerkapazität bietet und Zugang zum Doppelcarport gewährt. Ein modernes, hochwertig ausgestattetes Gästebad verfügt idealerweise über eine bodentiefe Dusche. Ein Zimmer, welches vielfältige Nutzungsoptionen bietet, liegt unmittelbar daneben. Zurzeit wird dieser Raum als Gästezimmer genutzt. Denkbar wäre jedoch ebenso die Nutzung als Arbeits- oder Kinderzimmer. Den Mittelpunkt dieser ansprechenden Immobilie bildet der Living- / Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe, große Fenster gewähren den Blick in den gepflegten Garten und sorgen für ein hohes Maß an Lichteinfall. Auch von hier kann sowohl der schöne Garten als auch die Terrassen betreten werden. Insgesamt bietet der Bungalow drei Terrassen. Somit sind für das Leben und Erleben im Freien jeweils individuelle Rückzugsorte geschaffen worden. Ein sich in das Gesamtbild harmonisch einfügender Kaminofen spendet Wärme an kühleren Tagen. Die in den Wohnraum integrierte, offene Küche mit Küchenbar sorgt für ein kommunikatives Miteinander, während für das leibliche Wohl gesorgt wird. Die weiße Landhausküche bietet eine luxuriöse Ausstattung, wie z.B. ein Kochfeld mit Bora Dunstabzug. Vom Wohnbereich betreten Sie den Schlaftrakt, mit Austritt auf eine von insgesamt drei Terrassen, überdies daneben das geschmackvolle en Suite Vollbad mit Badewanne und ebenfalls ebenerdiger Dusche. Ferner liegt direkt angrenzend zum Schlafräum ein großer Raum,



der als Ankleidebereich dient. Dieses sehr gepflegte Haus mit seinem eleganten Erscheinungsbild wurde durch die derzeitigen Eigentümer mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail ausgestattet. Es zeigt sich durchgängig, dass bei der Ausgestaltung hochwertige und moderne Materialien verwendet wurden. Auch die ansprechende Größe und die gut durchdachten Räumlichkeiten versprechen ein Wohnen auf hohem Niveau. Die unmittelbare Nähe zum Wasser sorgt zudem für ein rundum gelungenes Wohnerleben. Ein übergroßer Doppelcarport mit Gerätehaus, neben weiteren Stellplätzen runden das Immobilienangebot ab. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Bei weiteren Fragen freuen wir uns auf Ihren Anruf, auch um einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren zu dürfen!

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## Détails des commodités

- Lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit offener Küche und einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer & Bad en suite
- Großes und helles Badezimmer mit Wanne und begehbare Dusche
- Ein Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Hauswirtschaftsraum mit moderner Gasbrennwertheizung & Solarthermie für Warmwasser
- Großzügige Eingangsdiele
- Gäste-WC & Dusche
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten Bora - Abzugssystem
- Schöner Blick in den angelegten Garten sowie auf die überdachte Terrasse
- Hohe Decken
- Hochwertige Böden ( z.B. Echtholz Eichendielen )
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Doppelcarport mit Geräteraum und Wallbox
- Stilvoller Garten mit Süd- / Westterrasse
- Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse
- Eingefriedetes Grundstück
- Dachgeschoss weiterer Platz als Stauraum
- Bequem können Sie eine Photovoltaikanlage nachrüsten, Leerrohre bis auf das Dach sind schon installiert.
- DSL-Anschluss
- Glasfaseranschluss ( zur Zeit nicht aktiv, steht im HWR zur Verfügung) sowie Cat-7-Anschlüsse in den einzelnen Zimmern
- Elektrische Markise
- Alarmanlage

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Groß Wittensee befindet sich im Landkreis Rendsburg-Eckernförde und bietet Ihnen aufgrund der wunderschönen Lage einen hohen Erholungsfaktor. Der Wittensee ist der viertgrößte See in Schleswig-Holstein und liegt im Süden des Naturparks Hüttener Berge im Dreieck von Eckernförde, Schleswig und Rendsburg. Eine gute Infrastruktur in Groß Wittensee, die wunderschöne Natur um den Wittensee und eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten Ihnen ein entspanntes Wohnen. Der Abfluss des Sees ist die Schirnau, die am Gut Schirnau vorbei in den Nord-Ostsee-Kanal mündet und garantiert, dass der Wittensee nicht über seine Ufer treten kann. Auf Naturschutz wird sehr geachtet, Motorboote sind verboten. Hier erwartet Sie eine wunderschöne Landschaft, die viel zu bieten hat. Das nur ca. 8 km entfernte Ostseebad Eckernförde mit seinem einzigartigen Sandstrand in direkter Stadtlage erweitert das Angebot. Hier genießen Sie im Flair eines Badeortes die kulinarischen und kulturellen Angebote. Die Anbindung in Richtung Schleswig und Flensburg wie auch in Richtung Kiel und Hamburg ist ausgezeichnet. Auch die für ein Dorf außergewöhnlich gute Infrastruktur durch einen örtlichen Lebensmittelmarkt, einem Ärztehaus, einer neuen Apotheke, einem Kindergarten und einer Grundschule, sowie das Sport- und Freizeitangebot erhöhen die Lebensqualität dieser Gemeinde nicht unwesentlich.

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 23053221.2 - 24361 Groß Wittensee – Groß Wittensee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)