

Dobersdorf – Dobersdorf

## 2,5-Zimmerwohnung im Obergeschoss eines Einfamilienhauses mit Gartennutzung für Singles oder Ehepaar

CODE DU BIEN: 25053038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX DE LOYER: 650 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

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

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053038
Surface habitable	ca. 64,5 m <sup>2</sup>
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix de loyer	650 EUR
Coûts supplémentaires	150 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## La propriété

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.: 04522 - 76 56 97 0

Shop Plön | Johannisstraße 1a | 24306 Plön | ploen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

www.von-poll.com/ploen

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## La propriété

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL  
FINANCE®



**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**

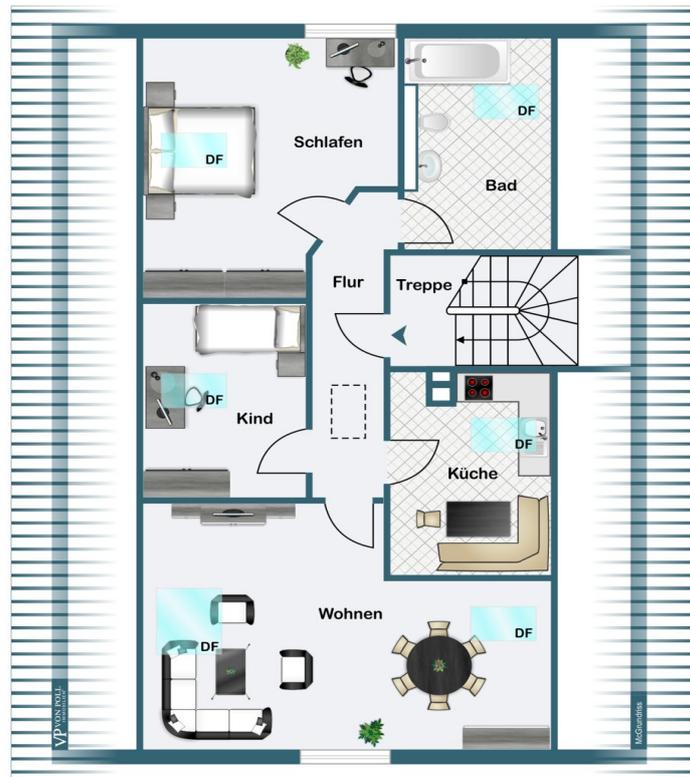
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Plans d'étage



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Une première impression

Gepflegte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Tökendorf – Ideal für ein Ehepaar oder eine Einzelperson mittleren Alters mit handwerklichen Fähigkeiten für Nebentätigkeiten in Haus und Garten! Zur Vermietung steht eine charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten Einfamilienhauses in Tökendorf. Die Wohnung bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 64,5 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer am Südgiebel, ein Schlafzimmer am Nordgiebel, ein halbes Zimmer auf der Westseite sowie eine Küche und ein Badezimmer auf der Ostseite. Sechs Velux-Fenster sowie zwei weitere Fenster in Süd- und Nordausrichtung mit zweifacher Verglasung sorgen für eine angenehme Belichtung. Derzeit liegt in den Wohn- und Schlafräumen Teppichboden, der durch PVC-Belag Ende April/ Anfang Mai ersetzt wird, während Küche und Bad gefliest sind. Das Haus wurde 1978 in Massivbauweise mit Klinkerfassade und Satteldach errichtet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt in den Wintermonaten über eine moderne Gaszentralheizung. In der Zeit von Mitte März bis Ende September wird Warmwasser und zusätzliche Wärme für den Wohnbereich und das Bad elektrisch über die Photovoltaikanlage produziert. Das Duschbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über Herd, Spüle, Einbauschränke und Kühlschrank mit Gefrierfach. Im Keller mit separaten Kellerzugang stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung ein Wäschezimmer mit Waschmaschine, Heißmangel und ein Vorratsraum zur Verfügung. Die Wäsche kann im Heizungskeller getrocknet werden. Ein Carportplatz und eine Garage, die bei Bedarf auch als kleine Werkstatt genutzt werden kann, sind ebenfalls vorhanden. Gartenmöbel stehen bereit. Auf Wunsch kann eine Wallbox gegen Kostenübernahme für Elektrofahrzeuge installiert werden, zudem gibt es einen eigenen Unterzähler für den Stromverbrauch im Obergeschoss. Zwei Schränke können bei Bedarf kostenfrei übernommen werden. Gesucht wird ein Ehepaar oder eine Einzelperson mittleren Alters, die sich wie der Vermieter ein offenes und respektvolles Miteinander in einem Haus mit familiärer Atmosphäre wünschen. Die Privatsphäre aller Bewohner ist selbstverständlich zu wahren. Zudem besteht die Möglichkeit, die Kaltmiete durch die Übernahme von Garten-, Haus- und Handwerkstätigkeiten zu reduzieren. Die Tätigkeiten umfassen unter anderem die Pflege des ca. 600 m<sup>2</sup> großen Gartens, die Wege- und Straßenreinigung sowie kleinere handwerkliche Arbeiten rund um die Immobilie. Diese Aufgaben erfolgen im Rahmen eines Minijobs (556-Euro-Job) mit einer zu verhandelnden Stundenvergütung entsprechend Qualifikation gegen monatlichen Nachweis. Der voraussichtliche Arbeitsaufwand für die Hausmeistertätigkeit und Gartenpflege liegt bei geschätzten 10 bis 15 Stunden pro Monat bzw. 180 Std per anno, sodass eine Mietverrechnung in Höhe von

bis zu 300 Euro monatlich erfolgt. Eine vierteljährliche Überprüfung und Anpassung des Stundenumfangs wird vereinbart, um den tatsächlichen Stundenaufwand zu berücksichtigen.

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung (Wintermonate)
- Elektrische Beheizung (Sommermonate)
- Einbauküche mit Herd, Spüle und Kühlschrank mit Gefrierfach
- Duschbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- 6 Veluxfenster und 2 normale Fenster jeweils mit 2-fach Verglasung
- PVC-Böden in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Bad und Küche
- Massivbauweise mit Klinkerfassade und Satteldach
- zusätzliche Nutzfläche im Keller, Vorratsraum, Trockenraum und Waschmaschine zur Mitbenutzung
- Bei Bedarf wird eine Wallbox installiert
- Zwei Schränke können kostenfrei übernommen werden
- eigener Unterzähler für Stromverbrauch
- Außenkellerzugang
- Garten ca. 600m<sup>2</sup>
- 1 Stellplatz im Carport
- Bei Bedarf Garage als Werkstatt und für Gartengeräte und Fahrräder in Gemeinschaft mit dem Vermieter nutzbar

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Seeblick 8, 24232 Dobersdorf, im idyllischen Ortsteil Tökendorf. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus – ideal für Menschen, die die Nähe zur Natur und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen. Der Dobersdorfer See liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung am Wasser ein. Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung an umliegende Städte und wichtige Infrastruktur gegeben: Kiel ist etwa 15 Kilometer entfernt und mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Busverbindung stellt den Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sicher. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Schwentinental oder Kiel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind in den nahegelegenen Orten Probsteierhagen, Schönkirchen und Schwentinental vorhanden. Die Ostseeküste mit ihren Stränden ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet weitere Freizeitmöglichkeiten. Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 131.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25053038 - 24232 Dobersdorf – Dobersdorf

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a Plön  
E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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