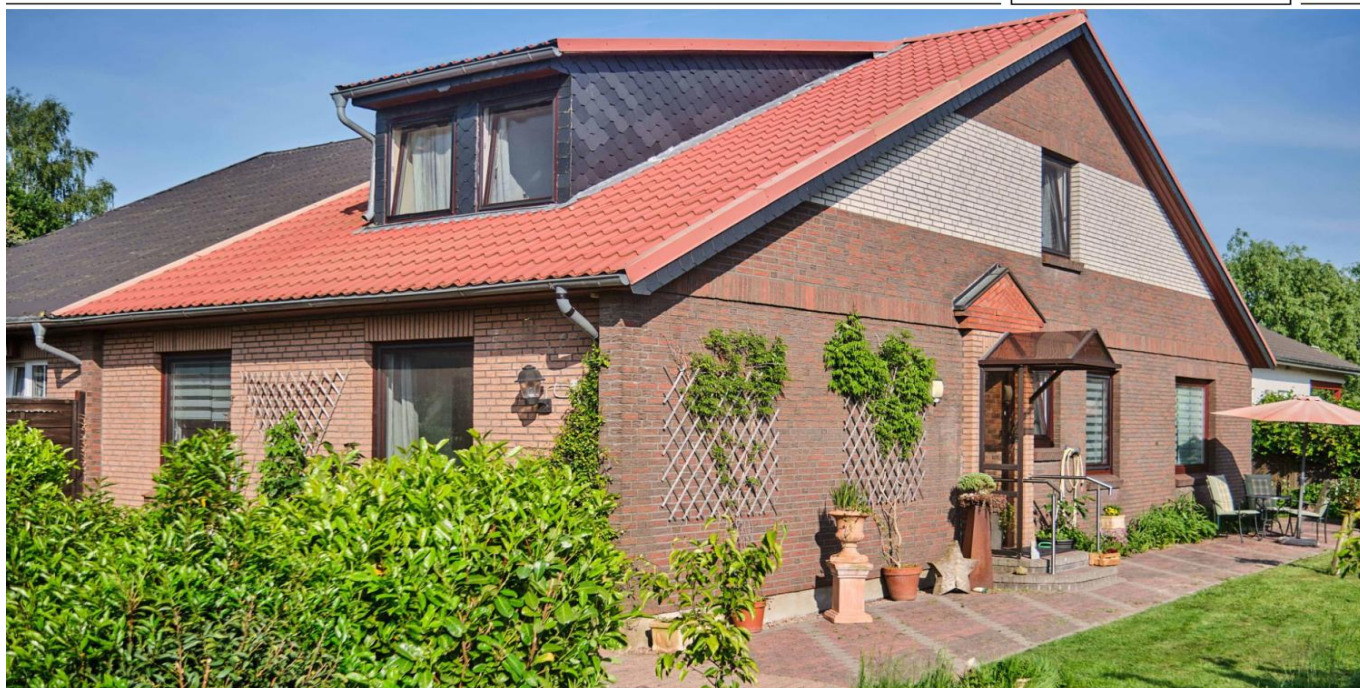


Köhn / Pülsen

Gepflegte Doppelhaushälfte unweit des Selenter Sees

CODE DU BIEN: 24053115



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 984 m²

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

- 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: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053115
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	380.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pilsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

La propriété



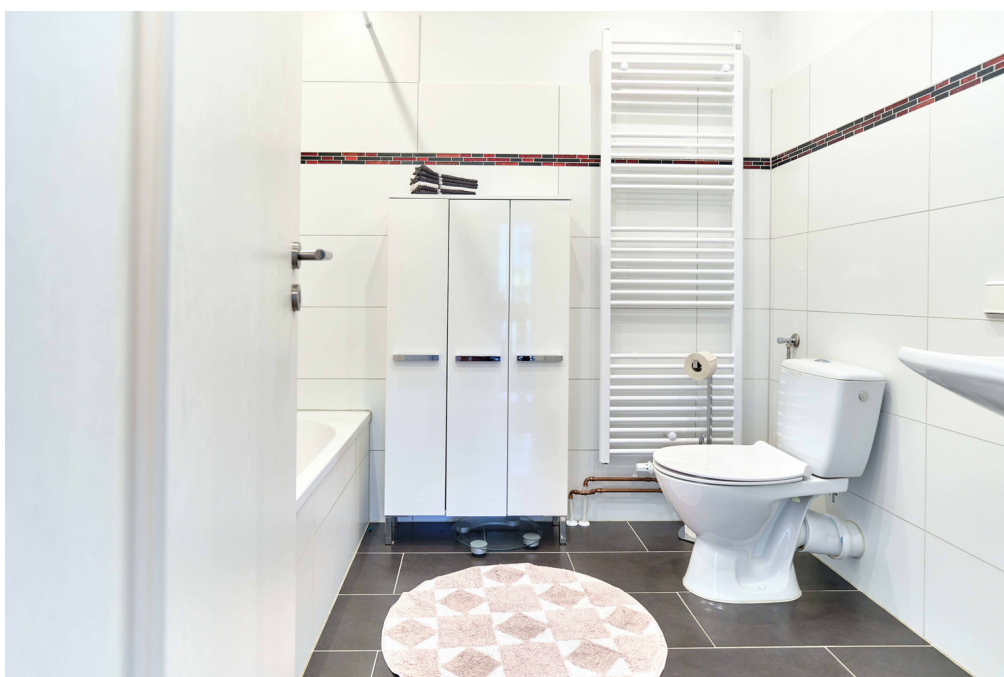
CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

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.: 04521 - 76 45 90

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | eutin@von-poll.com

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pölsen

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

Une première impression

Nördlich des Selenter Sees steht diese 1983 errichtete Doppelhaushälfte auf ca. 980m² Eigenland. Auf insgesamt ca. 180m² Wohnfläche verteilen sich 6 Zimmer. 2004 wurde offiziell das Dachgeschoss ausgebaut und in diesem Zuge bereits die Dämmung erneuert und verstärkt und neue Fenster eingesetzt. In den Folgejahren wurde das Haus stetig gepflegt und in Stand gehalten. Zuletzt wurde 2022 die alte Ölheizung durch eine moderne Gas-Brennwerttherme ersetzt. Nach einer professionellen Reinigung dient der alte 10.000l Öltank heute als Wasserspeicher für Gartenwasser. Dies wird den Hobbygärtner freuen, denn zum Haus gehört auch ein liebevoll gestalteter und gut eingewachsener Garten mit verschiedenen Sitzecken je nach Tageszeit und Raum für Spiel, Sport und Spaß für Groß und Klein. Ob Gemüsegarten, Swimmingpool oder Trampolin, hier finden Sie Platz. Das Haus betreten Sie seitlich durch einen kleinen Flur. Gleich rechter Hand befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Dem Flur folgend befindet sich zur Linken, auf der kühleren Nord-Westseite ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer. Über den Flur vis-a-vis gelangen Sie zum modernisierten Wannenbad. Auf der Süd-Ostseite des Hauses schließt sich noch die separate Küche und ein großer Wohnbereich mit Platz für einen Esstisch und eine gemütliche Sofagruppe. Neben dem Kaminofen, der auch an kalten Wintertagen für gemütliche Wärme sorgt, befindet sich hier auch eine Tür, so dass Sie bequem auf die Terrasse und weiter in den Garten gelangen. Abschließend befindet sich im Flur neben der Treppe zum Dachgeschoss noch ein Haustechnikraum, der die 2022 neu eingebaute Gasheizung beherbergt. Das Dachgeschoss wurde 2004 ausgebaut. Es gibt hier 3 Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer oder auch als Hobby- oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden können. Komplementiert wird das Grundstück mit dem Carport für 2 PKW, einer Sauna und 2 Geräteschuppen. Sollten Wir Sie neugierig gemacht haben und möchten auch Sie bald nahe des Selenter Sees wohnen? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

Détails des commodités

Sauna in Gartenhütte
2 Terrassen
gepflasterte Auffahrt mit Tor
Doppelcarport
neue Gas-Brennwerttherme aus 2022
Kaminofen
Dachgeschoss 2004 nachträglich gedämmt
Gäste-WC mit Dusche (saniert)
Wannenbad (saniert)
großer, gepflegter Garten

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

Tout sur l'emplacement

Köhn und der Ortsteil Pülsen am Selenter See ist ein idealer Ort für alle, die Ruhe und Entspannung in einer wunderschönen natürlichen Umgebung suchen. Die Kombination aus Wasseraktivitäten, Wanderwegen und Erholung macht diesen Ort zu einem vielseitigen Urlaubsziel. Eine der beliebtesten Badestellen am Selenter See befindet sich nur 500 m vom Haus entfernt. Der nördliche Teil des Selenter Sees bietet als Naturschutzgebiet eine unberührte Natur mit seiner Flora und Fauna. Ca. 10 Autominuten entfernt liegen Schönberg oder Lütjenburg. Dort befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und kulturelle Angebote. Auch die Ostsee mit Ihren einladenden Stränden liegt in kurzer Fahrdistanz. In ca. 30 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Landeshauptstadt Kiel.

CODE DU BIEN: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

Contact

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

Robert Rothböck

Peterstraße 1 Eutin
E-Mail: eutin@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com