

Waabs

# Handwerker - Immobilie (ETW) in Kleinwaabs mit Ostseenähe

????????? ??????????: 24053120



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

???? ??????: 96.000 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 24053120 - 24369 Waabs

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24053120 - 24369 Waabs

?? ??? ??????

|                                  |                              |                                  |                                                                                       |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????              | 24053120                     | ????? ???????                    | 96.000 EUR                                                                            |
| ???????????                      | ca. 60 m <sup>2</sup>        | ???????????                      | ???????                                                                               |
| ????????????? ???                | ????????? ?? ??<br>????????? | ???????????                      | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????                          | 1                            |                                  |                                                                                       |
| ?????????                        | 2                            |                                  |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>??????????? | 1                            | ????? ??????????????             | 1990                                                                                  |
| ???????????                      | 1                            | ?????????<br>?????????????       | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????             | 1990                         | ?????????????????????<br>??????? | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                                  |

??????? ???????: 24053120 - 24369 Waabs

????????????? ??????????

|                   |            |                   |                |
|-------------------|------------|-------------------|----------------|
| ???????????       | 08.02.2034 | ????????????????? | BEDARF         |
| ????????????????? |            | ???????????       |                |
| ?????? ???        |            | ?????? ??????     | 117.20 kWh/m²a |
| ???? ???????????  | ?????      | ???????????       |                |
|                   |            | ???????????       | D              |
|                   |            | ???????????????   |                |
|                   |            | ???????????       |                |

???????? ?????: 24053120 - 24369 Waabs

?? ???????



???????? ?????????: 24053120 - 24369 Waabs

?? ????????



??????? ???????: 24053120 - 24369 Waabs

?? ????????



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

??????? ???????? : 24053120 - 24369 Waabs

?? ????????



**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)



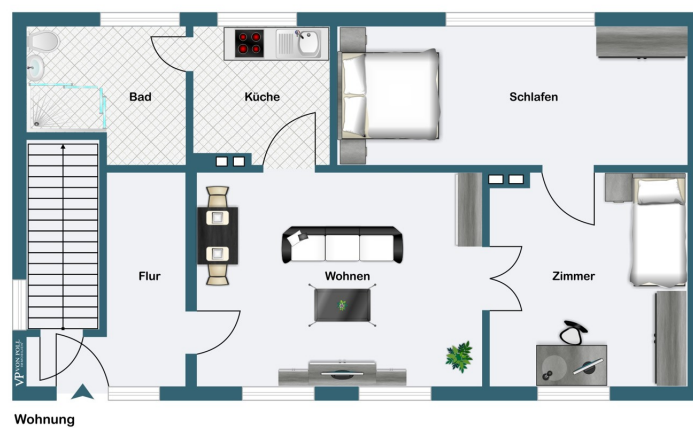
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

???????? ??: 24053120 - 24369 Waabs

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24053120 - 24369 Waabs

??? ?????? ??????????

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung liegt in Kleinwaabs und guter Entfernung zur Ostsee. Wer auf der Suche nach einer bezahlbaren Immobilie in bevorzugter und Ostsee naher Wohnlage ist, könnte mit diesem Angebot einer Eigentumswohnung in kleiner Wohneinheit fündig werden. Die Immobilie wurde 1890 in Massivbauweise errichtet. ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche warten darauf, dass der neue Eigentümer seine individuellen Wünsche umsetzt und die derzeit entkernten Räumlichkeiten zu neuem Glanz erweckt werden. Beim Betreten der Wohnung führt ein kleiner Flur zur Wohnungstür. Direkt an den Wohnraum, schließt sich die Küche an. Ein Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, sowie ein Duschbad komplettieren das Angebot. Zugehörig zur Eigentumswohnung ist ein Teilkeller, der die Möglichkeit von Staufläche bietet. Auf der Rückseite des Hauses kann gegrillt, gekillt oder einfach das Leben im Freien genossen werden. Insgesamt gesehen bietet sich hier die Möglichkeit, zu einem attraktiven Preis Wohnraum in begehrter Wohnlage von Kleinwaabs, in fußläufiger Entfernung zur Ostsee zu erwerben. Denkbar wäre nach Fertigstellung auch die Nutzung als Zweitwohnsitz, beziehungsweise Ferienwohnung. Darüber hinaus ist hier aufgrund der Lage mit einer guten Vermietbarkeit zu rechnen. Zurzeit steht eine komplette Renovierung / Sanierung in der Wohnung an. Die Nachtspeicherheizungen sind nicht aktiv (abgeklemmt). Die Eigentümer haben jeweils separate Gasheizung mit Gastanks installiert! Die Eigentumswohnung kann kurzfristig übergeben werden. Die Immobilie besitzt keinen Stellplatz. Machen Sie sich gerne ein eigenes Bild und kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Sie!

??????? ?????????: 24053120 - 24369 Waabs

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, zentralen Straße in Kleinwaabs. Waabs liegt zwischen Kappeln und Eckernförde auf der traumhaften Halbinsel Schwansen. Mit dem 12 km langem Naturstrand an der Ostsee und seinem idyllischen Hinterland kann man wohl mit Recht Waabs als hervorragendes Urlaubsgebiet an der Ostsee bezeichnen. Die Wassersportler wie Segler, Kitesurfer oder auch Windsurfer finden hier beste Bedingungen, Angler haben hier die Möglichkeit, auf Meerforellen, Butt, Dorsch oder Hering zu fischen. Ein nahezu lückenloses Radwegenetz auf der Halbinsel lässt das Herz des Radlers höherschlagen. Reiterhöfe in der Umgebung laden Groß und Klein zum Ausreiten oder Reitunterricht ein. Zu Waabs gehören Kleinwaabs, wo sich unser Objekt befindet, Großwaabs, Langholz und 14 Siedlungen. Zahlreiche Gutshöfe gehören zur Gemeinde. Gut Ludwigsburg ist hierbei besonders hervorzuheben. Für Veranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, stehen der Goldene Saal und der Gewölbekeller der Öffentlichkeit zur Verfügung. Waabs verfügt über einige gastronomische Einrichtungen, einen Edeka-Markt auf dem Campingplatz, einen Kindergarten und eine Grundschule. Es besteht eine Busverbindung nach Eckernförde & Damp / Kappeln. Mit dem PKW benötigen sie nach Kappeln circa 30 Minuten und nach Eckernförde 15 Minuten. Hier können Sie dann auch größere Einkäufe erledigen oder notwendige Arzttermine wahrnehmen.

??????? ?????????: 24053120 - 24369 Waabs

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.20 kwh/(m²\*a). Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24053120 - 24369 Waabs

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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