

Weseby – Kosel

Exklusives Einfamilienhaus (Erstbezug) mit traumhaftem Blick auf die Schlei

????????? ??????????: 24053026



www.von-poll.com

???? ??????: 745.000 EUR • ??????????: ca. 172 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 613 m²

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ??? ??????

??????? ????????	24053026
??????????	ca. 172 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ????????????	2022
????? ????????????	3 x ??????????? ????? ????????????

????? ???????	745.000 EUR
?????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 0 m²
???????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????????	????????? ??????? ?????????????	14.00 kWh/m²a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	09.06.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	?????????????		

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????



??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????



??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????



??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????



???????? ?????????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ?????????



???????? ?????????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ?????????



???????? ??: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????



??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????



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

??????? ???????? : 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

?? ????????

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

Exklusives Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick auf die Schlei! Sind Sie auf der Suche nach Ihrer eigenen Immobilienperle, hochwertig ausgestattet, in allerbesten Lage und zudem noch nach neuestem energieeffizientem Standard ausgestattet? Dann sind Sie hier genau richtig: An einer ruhigen Privatstraße in Weseby / Kosel wartet dieses 2022 massiv gebaute Haus auf seine neuen Eigentümer. Dieses effiziente Wohnhaus bietet auf über 172 m² Wohnfläche ein exquisites Konzept, was durch klassisch-elegante Elemente und klare Linienführung beeindruckt. Die Ausgestaltung der beeindruckenden Immobilie präsentiert sich modern und geschmackvoll. Die hochwertig verbauten Details wie Böden, Bäder, Fenster lassen nahezu jedweden Einrichtungsstil zu und lassen die Erstklassigkeit des Hauses erkennen. Als KfW-40-Haus steht es zudem für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Raumaufteilung eignet sich perfekt für die Familie, bietet jedoch auch hinreichend Platz für Paare, die im Home-Office tätig sind. Der einladende Flur führt in alle Räume des Erdgeschosses: Rechter Hand befindet sich ein modern, in dezenten Farben gestaltetes Gästebad, idealerweise ausgestattet mit Dusche, Fenster und ausreichend Stellfläche. Darüber hinaus erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept mit zahlreichen bodentiefen Fenstern, die in hohem Maße Lichteinfall gewähren, und ebenso einen nahtlosen Übergang zum idyllischen Garten schaffen. Zudem bietet sich von hier der Blick auf die Schlei. Eine moderne Einbauküche in ansprechendem Anthrazit gehalten, ist mit Neff-Markengeräten ausgestattet und vermittelt Qualität. Neben der idealen Größe ist die Küche mit allem versehen worden, was das Erleben rund ums Kochen und Genießen zu einem angenehmen Erleben werden lässt. Die Kücheninsel sorgt darüber hinaus für ein kommunikatives Miteinander. Vom Wohnzimmer aus haben Sie freien Blick auf die Schlei und den direkten Zugang zur bangkirabelegten Terrasse. Den Blick auf die beeindruckende Förde täglich genießen zu können, macht das Haus und seine hervorragende Lage zu einem begehrten Wohnenerlebnis. Im Obergeschoss erwarten Sie drei ausreichend große Zimmer, die sowohl als Schlaf-, Gäste-, Arbeits-, oder Kinderzimmer dienen können. Besonders hervorzuheben ist, dass auch von hier der freie Blick auf die Schlei gegeben ist. Ein großzügiges Vollbad auf dieser Ebene ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und eine Badewanne sorgt für hinreichend Entspannung. Ferner bietet ein weiteres, kleineres Zimmer die Möglichkeit, Abstellfläche zu nutzen oder einen Ankleidebereich zu schaffen. Hier wurde jedes Detail mit Bedacht gestaltet, um höchsten Wohnkomfort zu garantieren. Durch die optimale Grundrissgestaltung präsentiert sich hier ein wahres Schmuckstück, dass darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Das pflegeleichte Grundstück, der nach Südwesten ausgerichtete Garten sowie der traumhafte, unverbaute Blick auf die wunderschöne Schlei machen den besonderen Reiz dieser Immobile aus. Erleben Sie

zeitgemäßes Wohnen an der Schlei und lassen Sie sich von diesem Haus der Zukunft begeistern. Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung, wir beraten Sie gern!

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

- Direkter und unverbauter Schleiblick
- Privatstraße und Sackgassenlage
- Wohn- und Schlafzimmer mit Schleiblick
- Offene Küche mit Einbauküche im Wohn- / Essbereich
- Süd / West Terrasse
- Gäste-WC mit Dusche (EG)
- Vollbad mit bodentiefer, übergroßer Dusche & Badewanne (OG)
- Dreifach verglaste Fenster
- Hochwertige Sole / Wasser - Wärmepumpe
- Wohnraumbelüftungsanlage (Be- & Entlüftungsanlage)
- Energieeffizienzklasse A+
- Glasfaser
- Kaminofen
- Alle Zimmer verfügen über Netzwerkanschlüsse
- Photovoltaik
- Wallbox
- Batteriespeicher
- Wasserenthärtungsanlage

- Außenjalousien im Wohn- / Essbereich
- Massivholztreppe

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

Kosel ist eine Gemeinde in Schwansen im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde besteht in ihrer heutigen Form seit 1977, als sie mit dem bis dahin eigenständigen Bohnert zusammengelegt wurde, und umfasst neben Kosel und Bohnert die Orte Hülsen, Lundshof, Missunde, Ornum und Weseby. Der kleine, behagliche Ort Weseby gehört zu der aufstrebenden Gemeinde Kosel auf der schönen schleswig-holsteinischen Halbinsel Schwansen. Ein besonderer Vorzug der Gemeinde ist ihre idyllische Lage an der Schlei mit einer über 20 Kilometer langen Uferstrecke, die beste Gelegenheiten zum Baden, Surfen und Segeln bietet. Der schöne Sandstrand mit seinen wunderbaren Badestellen und eine Reihe von Binnenseen mit hervorragender Wasserqualität machen die 1.400 Einwohner zählende Gemeinde Kosel zu einem Ort mit hohem Freizeitwert, der auch bei Urlaubern seit Jahren beliebt ist. Der Nachbarort Fleckeby hält alles für den täglichen Bedarf der Wesebyer und der Touristen bereit. Daneben sind auch einige Reiterhöfe vorhanden. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen, kleinen Yachthafen. Für Sportbegeisterte bestehen von Frühjahr bis Herbst vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die umliegenden Gewässer laden zum Segeln, Surfen, Kanu- und Kajakfahren ein. Durch den direkten Anschluss der B76 ist die Gemeinde gut an den Verkehr angebunden. Eckernförde liegt nur 5 Kilometer entfernt, nach Schleswig sind es knapp 20 Kilometer. Die Landeshauptstadt Kiel erreichen Sie mit dem Auto in einer knappen halben Stunde. Auf der B76 fahren Linienbusse, und im Nachbarort Rieseby sowie in Eckernförde halten regelmäßig Nahverkehrszüge.

??????? ???????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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 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.

??????? ?????????: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

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

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com