

Kiel – Moorsee

Reetdachhaus mit Sauna, Whirlpool, großer Garage und schönem Garten

????????? ??????????: 23053181



www.von-poll.com

????? ??????: 965.000 EUR • ??????????: ca. 267,55 m² • ??????????: 6.5 • ??????? ?????: 1.282 m²

??????? ???????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ??? ??????

???????? ??????????	23053181	????? ???????	965.000 EUR
????????????	ca. 267,55 m ²	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	6.5	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	5	????? ??????????????	MwSt.) des
??????????	2	?????????	beurkundeten
????? ?????????????	1817	?????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1 x ???????	????? ??????????????	2021
????? ?????????????	4 x ????????????	?????????	???????
	????? ?????????????,	?????????????	?????????????
	4 x ???????	????????????????????	ca. 77 m ²
		??????	??????
		????????, WC	?????????????
		?????????????	????????, ??????
		??????, ??????	??????,
		?????????????????	?????????????????
		?????????	?????????

???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	76.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.11.2033	???????????? ????????????? ????????????	C
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ?????????



???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ?????????



??????? ?????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

?? ????????

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



??????? ???????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

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

Willkommen in einem luxuriösem Reetdachhaus aus dem Jahr 1817, das durch sorgfältige Renovierungen zu einem zeitgemäßen Juwel wurde. Dieses elegante Domizil bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 267 m² auf einem herrlichen Grundstück von ca. 1282 m² und überzeugt mit einem Angebot an Annehmlichkeiten, die für Entspannung und Komfort sorgen. Die kontinuierlichen Modernisierungen haben dieses Anwesen in den letzten Jahren erheblich aufgewertet. Von 2008 bis 2021 wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt, darunter die Sanierung des Erdgeschosses, die Erneuerung des Reetdachs, Neugestaltung des Obergeschosses und den Neubau der Garage. Das Haus wird über eine Gasheizung mit Unterstützung der Wärmepumpe beheizt, die angenehme Raumtemperaturen gewährleistet. Das Innere des Hauses präsentiert sich mit einer gehobenen Ausstattung und modernem Komfort. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs vereint das Wohnzimmer und die Küche in einem großzügigen Raum, der eine einladende Atmosphäre schafft. Die Küche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet, darunter ein Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Bora Kochfeld und eine Grillplatte. Diese moderne Küchenausstattung bietet nicht nur Funktionalität, sondern auch ein ansprechendes Design. Im Wohnzimmer verspricht ein Pelletkamin gemütliche Stunden, und die offene Raumgestaltung ermöglicht eine nahtlose Verbindung zwischen Kochen, Essen und Entspannen. Diese durchdachte Raumaufteilung schafft einen harmonischen Wohnbereich für ein geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Das gesamte Obergeschoss inklusive des Dachbodens wurde im Jahr 2013 neu errichtet, um modernen Wohnkomfort zu garantieren. Zu den besonderen Annehmlichkeiten gehören luxuriös ausgestattete Badezimmer, darunter eine Whirlpoolwanne im Badezimmer und eine Dampfdusche im Kinderbadezimmer, jeweils mit Duravit Dusch-WCs. Eine Relaxzone mit TV und Radio sowie eine Sauna mit Außendusche, WC und Whirlpool bieten exklusive Entspannungsmöglichkeiten. Eine hochwertige Garage mit beheizbarem Fußboden, 2 Rolltoren und einer großzügigen Fensterfront zur Terrasse wurde im Jahr 2019 neu erbaut. Mit einem direkten Zugang vom Haus und einer integrierten, erstklassigen Küche schafft der Zwischengang eine Verbindung zwischen Wohnbereich und Garage. Der Außenbereich wurde mit Sorgfalt gestaltet und bietet zwei Terrassen, einen gepflegten Garten, einen Mähroboter, ein Kleinfeld mit Banden, ein großes Sonnensegel und einen Grillplatz. Das Anwesen beinhaltet ebenfalls ein Nebengebäude mit einer kleinen Wohnung, die ein komfortables Gästezimmer mit einem separaten Badezimmer umfasst. Diese zusätzlichen Räumlichkeiten bieten Gästen Privatsphäre und ermöglichen es, dass sie ihren Aufenthalt in vollen Zügen genießen können. LED-Spots und farbige Lichtinstallationen ergänzen das moderne Angebot des Hauses.

Dieses luxuriöse Reetdachhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort des unvergleichlichen Komforts und der Entspannung. Dank der liebevollen Modernisierungen befindet sich das Haus in einem exzellenten Zustand. Die großzügige Lage und die reizvolle Umgebung sowie die Nähe zum Golfplatz Havighorst machen dieses Haus zu einem Ort der Ruhe und Erholung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Faszination dieses Hauses persönlich.

??????? ???????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

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

- 2009 Kernsaniert und auf Neubaustand gebracht
- Gasbrennwertheizung mit Luft-Wärmepumpe
- 2011 Reetdach zu 80 % erneuert
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Küche mit Dampfgarer, Backofen, Mikrowelle und Kaffeemaschine der Marke Siemens sowie Bora Kochfeld und Grillplatte
- Garage für 4 PKW mit Fußbodenheizung, Fensterfront und 2 Toren
- 2. Küche mit hochwertigen Geräten der Marken Smeg und Neff sowie Weinkühlschrank
- Pelletkamin im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Whirlpoolwanne und Duravit Dusch-WC
- Kinderbadezimmer mit Dampfdusche, Duravit - Dusch-WC und Relaxzone mit TV und Radio
- Sauna mit Außendusche, WC und Whirlpool
- 4 PKW-Außenstellplätze
- Zwei Terrassen mit angrenzenden Garten
- Husquana Mähroboter
- Kleinfussballfeld mit Banden
- Sonnensegel zur kompletten Verschattung der Terrasse
- Grillplatz
- Nebengebäude mit kleiner Wohnung
- LED Spots sowie farbige Lichtinstallationen
- Großflächige Roto Fenster mit Verschattung im Obergeschoss
- Eingangsbereich mit Kameraüberwachung
- Teich mit Goldfischen
- Golfplatz Havighorst in 5 Minuten zu erreichen

??????? ???????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

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

Der Ortsteil in der Nähe des Moorsee bei Kiel ist eine charmante und ländliche Gemeinde in Schleswig-Holstein, Deutschland. Die genaue Bezeichnung dieses Ortsteils kann je nach der spezifischen Gemeinde variieren, aber sie alle teilen die gemeinsame Nähe zum Moorsee und den umliegenden malerischen Landschaften. Diese Gemeinde zeichnet sich durch eine natürliche Schönheit aus, die sich in üppigen Wäldern, weiten Feldern und der unmittelbaren Nähe zur Ostsee widerspiegelt. Die Lebensweise hier ist eher ländlich und entspannt, was diesen Ortsteil zu einem idealen Ziel für Naturliebhaber und diejenigen macht, die die Ruhe und Gelassenheit des ländlichen Lebens schätzen. Die Anbindung dieses Ortsteils an das Verkehrsnetz ist gut ausgebaut. Es gibt bequeme Straßenverbindungen, die die Anfahrt mit dem Auto ermöglichen, und öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und eventuell sogar Bahnhöfe in der Nähe sorgen für eine zuverlässige Anbindung an Kiel und die umliegenden Gebiete. Die Freizeitmöglichkeiten in diesem Ortsteil sind vielfältig. Neben dem malerischen Moorsee, der sich ideal für Wanderungen, Picknicks und Vogelbeobachtungen eignet, bieten die umliegenden Wälder und Felder die Möglichkeit für erholsame Spaziergänge und Radtouren auf malerischen Wegen. Es gibt auch lokale Geschäfte und Restaurants, die die Bedürfnisse der Bewohner und Besucher befriedigen. Die kulturelle Vielfalt dieser Region zeigt sich in lokalen Veranstaltungen und Traditionen. Je nach Gemeinde und Ortsteil können Feste, Märkte und andere Aktivitäten Teil des Alltags sein und die kulturelle Identität der Region widerspiegeln. Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal dieses Ortsteils ist die Nähe zu einem Golfplatz, der sich nur wenige Kilometer entfernt befindet. Dies macht diesen Ortsteil auch für Golf Freunde äußerst attraktiv, da sie nach einer Partie Golf die Möglichkeit haben, am Moorsee zu entspannen und die natürliche Schönheit der Umgebung zu genießen. Zusammenfassend bietet der Ortsteil in der Nähe des Moorsee bei Kiel eine gelungene Kombination aus einer ruhigen, ländlichen Lebensweise und einer ausgezeichneten Anbindung an die Stadt Kiel und die umliegenden Gebiete. Die Naturschönheit und die Nähe zur Ostsee machen diesen Ortsteil zu einem bezaubernden Ziel für Naturliebhaber und all jene, die die entspannte Atmosphäre des ländlichen Lebens in Schleswig-Holstein erleben möchten.

??????? ???????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 76.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1817. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 23053181 - 24145 Kiel – Moorsee

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

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

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com