

Waabs / Kleinwaabs

Top-Einfamilienhaus in Kleinwaabs

Número da propriedade: 24053154



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 873 m²

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Numa vista geral

Número da propriedade	24053154	Preço de compra	539.000 EUR
Área	ca. 136 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	149.80 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	07.11.2034	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

O imóvel

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



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



www.vp-finance.de

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Uma primeira impressão

Wer komfortables, repräsentatives Wohnen schätzt und noch dazu die unmittelbare Nähe zur Ostsee wünscht, wird mit diesem Immobilienangebot belohnt. Das hier präsentierte Anwesen bietet viele Vorzüge. Zurückversetzt auf parkähnlichem Grundstück, zeigt sich die Immobilie einladend und mit gepflegtem Erscheinungsbild in ruhiger und bevorzugter Wohnlage. Kleinwaabs, schon von jeher beliebter und begehrter Wohn- / Urlaubsort, zeichnet sich durch seine liebevoll gestalteten Häuser und schmucken Gartenanlagen aus. Die hier zum Verkauf stehende Immobilie fügt sich durch ihre Lage harmonisch in den Ortskern ein und lässt bereits beim ersten Betrachten erahnen, welche herausragende Wohnqualität den Besucher erwartet. Zudem ist der Bäcker "um die Ecke" zu erreichen und ein schöner Spazierweg durch den Ort führt direkt zur Ostsee. Der kopfsteingepflasterte Weg zur Ortskirche, Gastronomie sowie fußläufig zu erreichender Kindergarten und Grundschule, sind weitere Vorzüge im Hinblick auf die ausgezeichnete Lage des einladenden Hauses. Das charakteristische Rotklinkerhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m², 5 attraktive Zimmer, nebst Teilkeller auf einem sonnigen, ca. 873 m² großen Grundstück. Gut bautechnisch umgesetzt ist die Immobilie auf dem Grundstück so platziert, dass der Eindruck eines kleinen, liebevoll gepflegten Parks entsteht. Ein geschwungener, mit Laternen eingefasster Kiesweg führt, vorbei an der großen Rotbuche, direkt zum Haus. Das prächtige Haus beeindruckt nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch das gesamte Erscheinungsbild. Es zeugt von Extravaganz und viel Lichteinfall. Das Entree des Hauses ist großzügig, einladend und gewährt Zugang zu allen Räumen. Das Erdgeschoss bietet neben einem modernen Duschbad, eine lichtdurchflutete, herrlich großzügige Küche mit ausreichend Platz für einen großen Essplatz. Idealerweise können von hier direkt der Garten und die Terrasse betreten werden. Die Küchenmöbel vermitteln Klasse und Eleganz. Hier wird den Ansprüchen rund ums Kochen und Genießen in jeder Hinsicht Genüge getan. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Wohnzimmer. Von hier führt ein weiterer Zugang zur Terrasse & Garten. Die bodentiefen Fenster spenden in hohem Maße Licht und geben aus unterschiedlichen Perspektiven den Blick in den herrlichen Garten frei, der eingewachsen vor neugierigen Blicken schützt. Die schöne, mit hochwertigem Holz belegte Terrasse verfügt über hinreichende Fläche zur vielfältigen Nutzung, ob mit der Familie oder mit Gästen. Eine sich in das Raumkonzept passgenau einfügende, geschwungene Holzterrasse führt in den oberen Bereich. Hier stehen 3 ausreichend große Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Darüber hinaus wurde in jedem Raum eine Klimaanlage installiert, was ganzjährig zu einem gesunden Raumklima beiträgt. Das komfortable Wannenbad mit Waschtisch und WC komplettiert diese Ebene. Zusätzlich steht ein nicht ausgebauter Dachboden zur Verfügung. Dieser ist

hier durch eine Zugtreppe begehbar und könnte weiteren Wohnraum bzw. Abstellfläche bieten. Wer genügend Abstell- und Lagerfläche benötigt, wird mit der teilweisen Unterkellerung der ansprechenden Immobilie belohnt. Die einladende Auffahrt stellt drei Parkplätze zur Verfügung. Das hochwertige Gartenhaus bietet weiteren Abstellbereich / Stauraum für Fahrräder oder weiteres. Insgesamt ist die Immobilie in einem sehr guten Zustand, in jeglicher Hinsicht. Das Haus besticht durch den großzügigen, hochwertigen Wohnbereich sowie durch die vielen kleinen zusätzlichen Details. Ein wahres Traumhaus, das Liebe auf den ersten Blick verspricht. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit! Sollten wir Sie neugierig gemacht haben, kommen Sie gerne für einen Besichtigungstermin auf uns zu.

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Detalhes do equipamento

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Klimageräten
- Weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Duschbad
- Wannenbad
- Große Terrasse mit Zugängen vom Wohnbereich & der Küche
- Gartenhaus Bj. 2010
- Praktischer Teilkeller
- Großer Garten
- Eingewachsenes Grundstück
- Dekorativ angelegte Kieswege & Parkplätze
- Glasfaseranschluss (nicht angeschlossen) liegt in der Straße, aber nicht auf dem Grundstück!
- Drei Außenstellplätze
- Äußerst gepflegte Immobilie
- Heizung Baujahr: 2010
- Boiler für Warmwasser: 2022

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt auf der natürlich schönen Halbinsel Schwansen zwischen Eckernförde und Kappeln. Die Gemeinde besteht aus den drei Dörfern Kleinwaabs, Großwaabs und Langholz. Dieses Einfamilienhaus im schwedischen Stil befindet sich im attraktiven Langholz, nur ca. 880 m vom Strand entfernt. Der rund 15 Kilometer lange und im Sommer von der DLRG überwachte Naturstrand ist das absolute Highlight der Gemeinde, bei Urlaubern und Anwohnern gleichsam beliebt. Die Region ist vielseitig und bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten. Entlang der Küste gibt es ein reichhaltiges Angebot an Wassersportarten und umfangreiche Spazier- und Wandertouren können Sie direkt von der Haustür aus beginnen. Für alle Fahrradliebhaber gibt es ein gut ausgebautes Radweg-Netz Richtung Damp und weiter bis nach Kappeln an der Schlei. Eine Pizzeria, ein Campingplatz mit Supermarkt sowie ein Reiterhof gehören zum Ort Langholz; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule und weitere Restaurants befinden sich im naheliegenden Waabs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot und Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 248.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrzeit. Die absolut ruhige Lage an der nördlichen Eckernförder Bucht, zeichnet diese natürlich schöne Gegend mit besonders hoher Wohnqualität aus. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, zentralen Sackgasse in Kleinwaabs, fußläufig zur Ostsee. 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 Eckenförde 15 Minuten. Hier können Sie dann auch größere Einkäufe erledigen oder notwendige Arzttermine wahrnehmen.

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 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.

Número da propriedade: 24053154 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com