Ahlefeld-Bistensee

Historisch und neu - einmalig kombiniert: Ensemble aus drei Häusern mit über 8.000 m² Grundstück

Objektnummer: 24053121.3



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 470 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 8090 m²

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Auf einen Blick

Objektnummer	24053121.3
Wohnfläche	ca. 470 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	4 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	147.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie

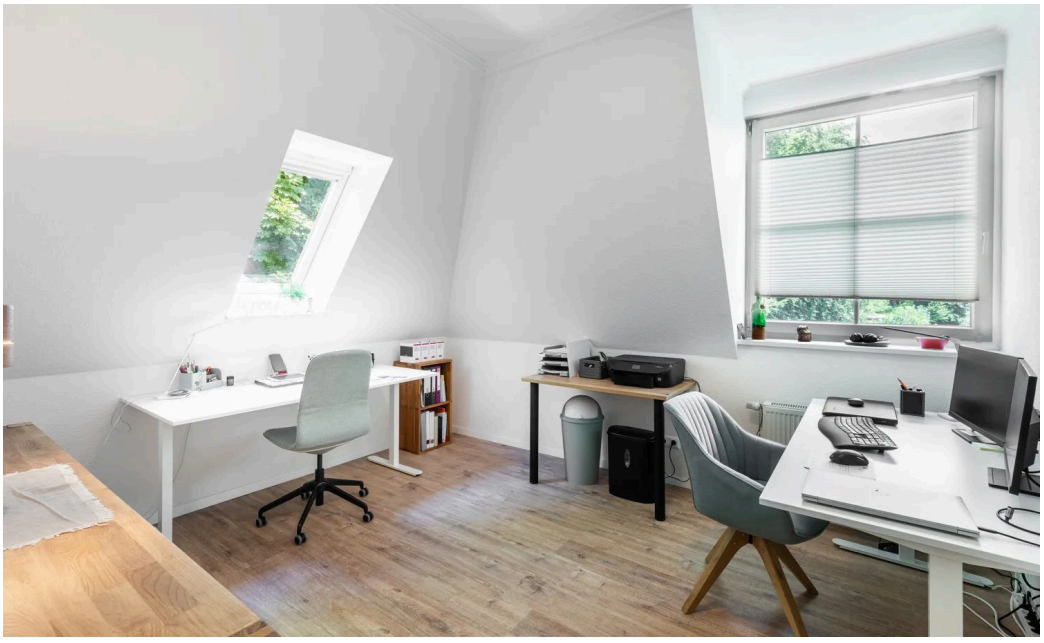




Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

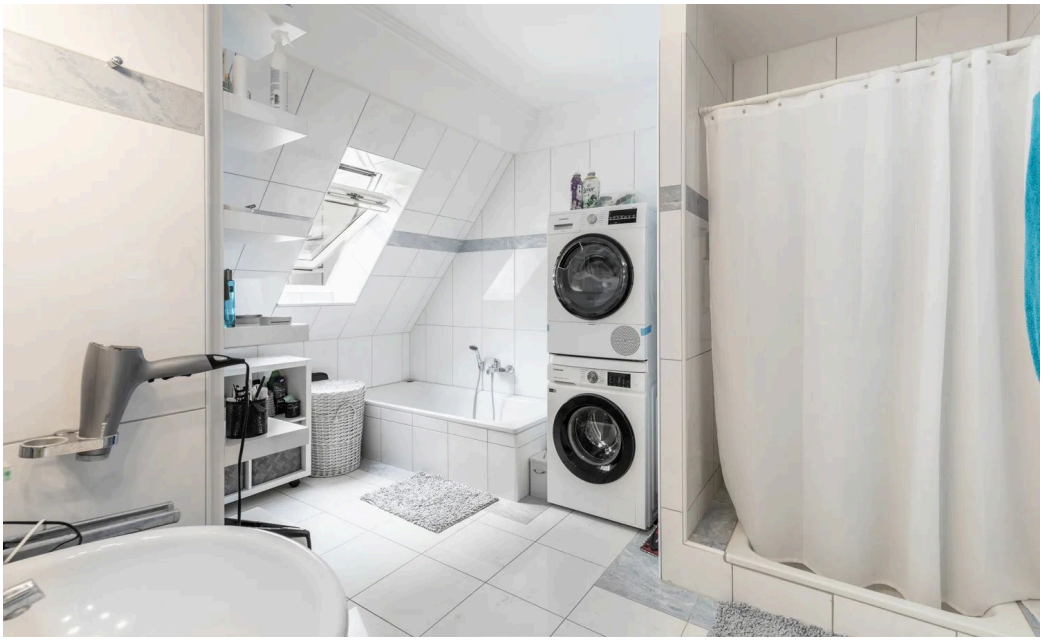
Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie





Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie



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 - 88 38 12 0

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde
eckernfoerde@von-poll.com | *www.von-poll.com/eckernfoerde*

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Ein erster Eindruck

Leben und Erholen am schönen Bistensee

Das hier offerierte Gebäudeensemble liegt in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Bistensee. Sowohl Ruhe suchende als auch Natur verbundene Menschen werden sich hier wohlfühlen. Das Leben in dieser Umgebung verspricht Wohlfühlmomente, umgeben von Feldern und Wiesen und die Nähe zum Wasser. Der nahegelegene Bistensee lädt zu Spaziergängen und Erkundungstouren ein. Trotz jener Annehmlichkeiten ist die Autobahn Richtung Rendsburg, Hamburg und Kiel schnell erreicht und auch nach Eckernförde, dem beliebten Hafenstädtchen, ist es nicht weit.

Das Anwesen umfasst das ca. 196 Quadratmeter große Haupthaus, welches über ein einladendes Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterfronten verfügt. Auf die große Terrasse gelangt man über drei Zugänge und ein herrlicher, großer Garten präsentiert sich einladend in direkter Nachbarschaft zum Feldrand.

Eine große, weiße Einbauküche lädt zu kulinarischen Aktivitäten ein und ist mit allen erforderlichen Geräten rund um das Erleben, Kochen und Genießen ausgestattet. Ein Landhaus typischer extra breiter Herd fügt sich harmonisch in die Landhausküche ein, was sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenfügt. Der Essplatz schließt sich unmittelbar an die Küche an. Im Erdgeschoss liegt darüber hinaus neben einem Gäste-WC und einem Abstellraum ein Arbeits- oder Gästezimmer. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiterer Abstellraum kann als Staufläche genutzt werden. Ein Badezimmer mit Wanne und Dusche komplettieren diese Wohnebene.

Zurückversetzt und mit ausreichend Abstand errichtet, liegen die zur Liegenschaft gehörigen beiden Doppelhaushälften. Die Häuser sind baugleich erstellt worden und bieten ca. 147 Quadratmeter und 123 Quadratmeter Wohnfläche.

Jedes Haus verfügt über einen schönen, geräumigen Wohnraum mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse und einem eigenen Garten. Die Einbauküchen sind ansprechend und modern gestaltet. Im Erdgeschoss steht jeweils ein Gäste-WC zur Verfügung und im Dachgeschoss gewähren drei Schlafzimmer ausreichend Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Ein Badezimmer rundet diesen Wohnbereich ab.

Zwischen den beiden Doppelhaushälften befindet sich ein Hausanschlussraum, in dem die Öl-Heizungsanlage aus dem Jahre 2006 für die Häuser untergebracht ist.

Zwei Doppelcarports bieten viel Platz, um Fahrzeuge oder anderes unterzustellen. Der Hof und Einfahrtsbereich ist mit Pflastersteinen belegt. Das gesamte Grundstück ist

eingefriedet und die Zufahrt wird über eine asphaltierte Zuwegung geleitet, die mit einem Tor ausgestattet ist. Hierdurch präsentiert sich das Anwesen bereits bei der Zufahrt als repräsentativer und geschütztes Areal.

Die jeweiligen Wohneinheiten sind zurzeit vermietet, das Haupthaus kann frei übergeben werden.

Dieses außergewöhnliche Gebäudeensemble bietet hinreichend Potenzial, individuelle Wohnbedürfnisse abzudecken. Zum Beispiel kann hier Mehrgenerationen wohnen, wohnen mit Freunden oder auch Selbstnutzung bei Teilvermietung umgesetzt werden. Denkbar ist jedoch ebenso, dass ein Investor das gesamte Anwesen erwirbt, um zu einem späteren Zeitpunkt Wohneinheiten nach WEG zu schaffen.

Die Häuser sind an das öffentliche Wassernetz angeschlossen, lediglich Abwasser wurde bisher nicht verlegt. Der Klärteich wird jährlich gewartet (Vorschrift Amt) und liegt hinten auf dem Grundstück vor der landwirtschaftlichen Fläche.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin alle Vorzüge dieses seltenen Immobilienangebotes.

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Ausstattung und Details

- Fliesenbeläge
- 3 Einbauküchen mit Ofen (Küchenhexe)
- 3 Vollbäder (1 Dusch- & Wannenbad pro Objekt)
- Öfen jeweils im Wohnzimmer (Einfamilienhaus + linke Doppelhaushälfte)
- Terrassen
- 2 Doppelcarports
- Ausreichend Stellplätze
- Großer Garten beim Einfamilienhaus
- Die Wohnanlage ist nicht an die Kanalisation angeschlossen / Klärteich
- Die Häuser sind an das öffentliche Wassernetz angeschlossen

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Alles zum Standort

Das Gebäudeensemble (2 Wohnhäuser mit 3 Einheiten) befindet sich in Ahlefeld-Bistensee (ist eine Gemeine im Kreis Rendsburg-Eckernförde) inmitten der reizvollen Landschaft des Naturparks Hüttener Berge mit hohem Freizeitwert.

Direkt vor der Haustür bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, wie wandern, Rad fahren, laufen, segeln, angeln etc.

In den Nachbarorten Owschlag / Alt Duvenstedt finden Sie dann Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke sowie einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Rendsburg oder Eckernförde zu finden.

Bistensee liegt zentral im Dreieck Rendsburg-Schleswig- Eckernförde in unmittelbarer Nähe der A 7 (10 Minuten) - optimale Anbindung Richtung Hamburg/Flensburg/Kiel.

Durch die gute Anbindung man die Orte Rendsburg und Eckernförde mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten Fahrt.

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24053121.3 - 24358 Ahlefeld-Bistensee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com