Waabs / Kleinwaabs

Ein Traum an der Ostsee: Großzügige Immobilie mit vielen Möglichkeiten, Vollkeller und Doppelcarport

Objektnummer: 25053062.2



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 769 m²

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

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

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Auf einen Blick

Objektnummer	25053062.2
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	82.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

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: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie



Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Die Immobilie





Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Kleinwaabs! Diese zeitnah verfügbare Immobilie beeindruckt durch variable Nutzung als Ein- / Zwei- oder Mehrgenerationenhaus.

Die im Jahr 1994 errichtete, beeindruckende Immobilie präsentiert sich mit gepflegter Erscheinung und Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 178 m² (Erd- & Obergeschoss) bietet dieses Haus sechs Zimmer, vier Schlafzimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für eine große Familie oder separate Wohnbereiche ermöglichen.

Wer die Nähe zur Ostsee liebt, großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume zu schätzen weiß, das Ganze gepaart mit einem schönen Grundstück und einem familienfreundlichen Haus, das keine Wünsche offen lässt, ist mit diesem Angebot am Ziel seiner Wünsche angekommen.

Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional und optimal auf die Bedürfnisse von zwei separaten Wohneinheiten ausgerichtet. In der ersten Wohneinheit finden sich ein moderner Kaminofen sowie eine Einbauküche, die 2020 eingebaut wurde. Die zweite Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kamin und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Insgesamt stehen zwei große Vollbäder im Obergeschoss und zwei Duschbäder im unteren Geschoss zur Verfügung, ergänzt durch zwei Gäste-WCs, die sich im Erdgeschoss befinden.

Die Küche ist das Herzstück der ersten Wohnung und verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Jahr 2020 installiert wurde. Zudem ist in der zweiten Wohnung ebenfalls eine voll ausgestattete Küche vorhanden, ergänzt durch eine zusätzliche Pantryküche. Dies bietet besonders für zwei getrennte Wohnbereiche oder eine Vermietung gute Voraussetzungen.

Im Souterrain befinden sich die üblichen Nutzräume sowie ein geräumiger, großer wohnlich ausgebauter Bereich, der den Charakter einer Einliegerwohnung hat. Bestehend aus einem Schlaf-Wohnraum mit Pantryküche und einem separaten Duschbad, werden Ihre Gäste oder Ihre auf mehr Privatsphäre bedachten Teenager auch den eigenen Eingangsbereich zu schätzen wissen.

Zusätzlich befinden sich zwei Büros mit viel Tageslicht, ein weiteres Duschbad und der Heizungsraum im Untergeschoss.

Hervorzuheben ist auch der voll isolierte Spitzboden, der über ausreichend Stauraum bietet, pro Wohneinheit steht ein separater Bereich zur Verfügung.

Das Gebäude wurde zuletzt 2022 modernisiert, wobei eine neue Zentralheizungsanlage installiert, und eingebaut wurde, um die Energieeffizienz zu optimieren. Zudem trägt eine Solaranlage für Warmwasser zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard und beinhaltet eine Entkalkungsanlage für das Wasser sowie einem praktischen Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

Ein unschlagbares Kriterium ist jedoch die fußläufige Nähe zur Ostsee!

Die Immobilie wurde von den Eigentümern als Hauptwohnsitz genutzt. Sie befindet sich technisch und optisch in einem guten und gepflegten Zustand. Das Objekt zeichnet sich durch seine Helligkeit, die großzügige Wohnfläche und die aufgezeigte Nutzungsvielfalt aus.

Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 769 m² liegt der liebevoll gestaltete Garten, der zum Verweilen einlädt. Eine Terrasse mit Süd- und Westausrichtung bietet hervorragende Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Durch die massive Bauweise des Hauses erhalten Sie eine wertbeständige Immobilie, die durch regelmäßige Modernisierungen bestens instandgehalten wurde. Diese Liegenschaft stellt eine attraktive Option für Familien dar, die großen Wert auf Flexibilität in der Wohnraumgestaltung legen oder die Möglichkeit nutzen möchten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist vorhanden, mit dem Sie das Haus begehen können und alle Vorzüge des Hauses mit jedem Raum wahrnehmen können.

Potenzielle Käufer werden durch die reiche Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen begeistert sein. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und wird empfohlen, um die Vorzüge dieser Immobilie vollumfänglich zu erleben und sich selbst ein Bild zu machen.

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Ausstattung und Details

- 4 Schlafzimmer
- 4 Bäder (2 große Vollbäder im OG + 2 Duschbäder im Untergeschoss)
- Gäste-WC im Erdgeschoss / Wohnung 2
- moderne Einbauküche 2020 / Wohnung 1
- Liebevoll angelegter Garten
- Terrasse mit Süd- / Westausrichtung
- Doppelcarport
- Stellplatz
- Kaminofen / Wohnung 1
- Kamin / Wohnung 2
- Glasfaseranschluss
- Vollkeller / Wohnlich ausgebaut & genutzt
- Neue Gasheizung von 2022
- Gastank unterirdisch
- Entkalkungsanlage für Wasser
- Solar für Warmwasser
- Praktischer Vollkeller mit Außenzugang
- 2 Küchen + 1 Pantryküche
- 2 Gäste - WC
- Weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Massivbauweise

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

Alles zum Standort

Die Immobilie 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.

Objektnummer: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

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: 25053062.2 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

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