Groß Vollstedt

Seltene Gelegenheit: Komplettes Doppelhaus-Ensemble mit zwei barrierearmen Bungalows

Objektnummer: 26053120



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178.78 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1014 m²

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

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

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26053120
Wohnfläche	ca. 178.78 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

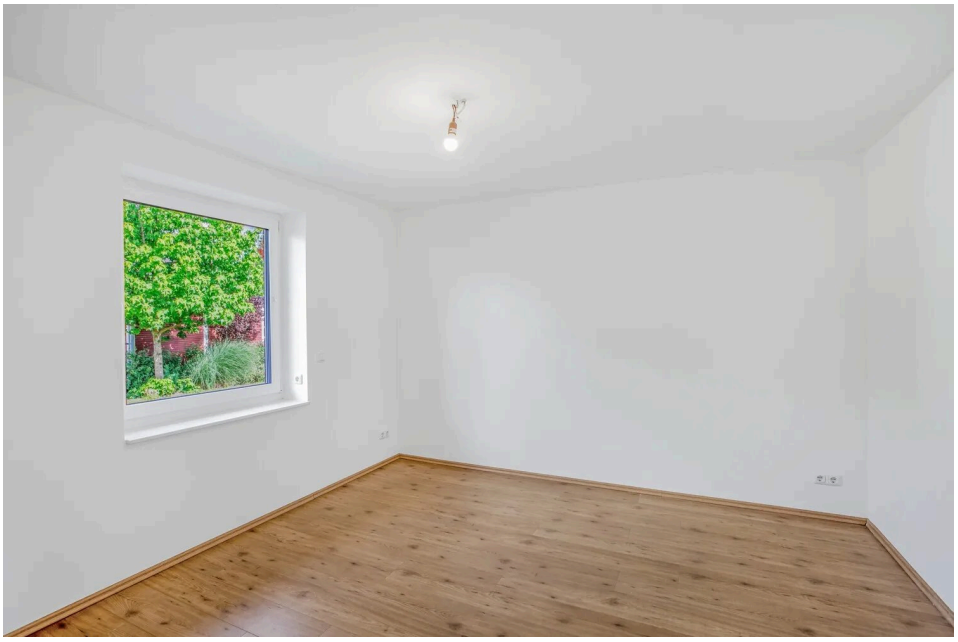
Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

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.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | *www.von-poll.com/kiel*

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2016 errichtete Doppelhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial sind. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.014 m² vereint das Ensemble zwei vollständig getrennte Wohneinheiten in moderner Bungalow-Bauweise und eröffnet damit zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Bereits die ansprechende Architektur vermittelt einen hochwertigen Gesamteindruck. Die rotbraune Klinkerfassade, das elegante Walmdach mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen sowie die großzügige Grundstückssituation fügen sich harmonisch in die ruhige Wohnlage ein. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsarmen Sackgasse und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Beide Haushälften präsentieren sich in einem gepflegten und neuwertigen Zustand. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 178,78 m² verteilen sich jeweils rund 89,39 m² auf zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten. Das durchdachte Wohnkonzept ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene und spricht insbesondere Menschen an, die langfristig auf Barrierearmut und Alltagstauglichkeit Wert legen.

Herzstück jeder Einheit ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Wohnfläche von rund 27 m². Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslichtangebot und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichteten Terrassen, die ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Sommerabende im Freien bieten. Die angrenzenden Gartenflächen sind pflegeleicht angelegt und bieten ausreichend Platz für Erholung, Hobby oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die großzügig geschnittenen Küchen verfügen jeweils über eine Einbauküche und bieten ausreichend Raum für gemeinsames Kochen und den täglichen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch jeweils ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Gerade die zunehmende Nachfrage nach wohnortnahen Arbeitsmöglichkeiten macht diese Grundrisslösung besonders attraktiv.

Die Ausstattung überzeugt durch zeitgemäße Technik und solide Bauqualität. Beide Wohneinheiten verfügen über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt und ergänzt die moderne Gas-Brennwerttechnik. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Außenrollläden unterstreichen den zeitgemäßen

Wohnstandard. Die massive Bauweise mit Klinkerfassade sorgt zudem für Langlebigkeit und einen vergleichsweise geringen Instandhaltungsaufwand.

Jede Wohneinheit verfügt darüber hinaus über ein Vollbad mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten die integrierten Geräteräume in den beiden Carports.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Flexibilität dieses Angebots. Ob mehrere Generationen unter einem Dach, die Kombination aus Wohnen und Vermieten oder eine langfristig attraktive Kapitalanlage mit zwei separat nutzbaren Einheiten – dieses Doppelhaus passt sich unterschiedlichsten Lebenssituationen an. Die derzeitige Leerstandsituation ermöglicht dem zukünftigen Eigentümer zudem eine sofortige Umsetzung seines individuellen Nutzungskonzeptes.

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Ausstattung und Details

Gebäude:
- Doppelhaus bestehend aus zwei separaten Wohneinheiten
- Baujahr 2016
- Massive Bauweise
- Rotbraune Klinkerfassade
- Walmdach mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen
- Ebenerdige Bungalow-Bauweise
- Ca. 178,78 m² Gesamtwohnfläche
- 1.014 m² Grundstück
- Zwei separate Hauseingänge

Technik:
- Zwei Gas-Brennwertheizungen
- Fußbodenheizung in beiden Wohneinheiten
- Solarunterstützte Warmwasserbereitung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenrollläden
- Zeitgemäßer Dämmstandard

Innenausstattung je Wohneinheit:
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Schlafzimmer
- Zusätzliches Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Vollbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Laminat- und Fliesenböden
- Spitzboden über Bodeneinschubtreppe erreichbar

Außenbereich:
- Zwei sonnige West-Terrassen
- Pflegeleicht angelegte Gärten
- Gepflasterte Zuwegungen
- Zwei Carports
- Zwei integrierte Geräteräume
- Ruhige Sackgassenlage

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

Alles zum Standort

Groß Vollstedt besticht als idyllische, ländliche Gemeinde im Dreieck Kiel – Rendsburg – Neumünster durch ihre harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und exzellenter Verkehrsanbindung. Die ruhige Lage im Naturpark Westensee, gepaart mit einer überschaubaren Bevölkerungsdichte, schafft ein sicheres und grünes Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf ein behütetes Zuhause mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Zentren legen. Die Nähe zu den Autobahnen A7, A210 und A215 garantiert eine schnelle Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsräume, während die stabile Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern die Attraktivität des Immobilienmarktes unterstreicht.

Die Gemeinde Groß Vollstedt zeichnet sich durch ihren dörflichen Charme und die großzügige Bebauung mit Einfamilienhäusern auf weitläufigen Grundstücken aus. Hier finden Familien ein behagliches Wohnambiente, das von Sicherheit und Gemeinschaft geprägt ist. Die geringe Kriminalitätsrate und der ländliche Charakter sorgen für ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die überschaubare Größe der Gemeinde fördert ein nachbarschaftliches Miteinander und bietet zugleich die Ruhe, die sich viele Familien für ihr Zuhause wünschen.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen: Der Kindergarten und die Grundschule Groß Vollstedt sind in nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend gewährleistet – die Gemeinschaftspraxis befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, sodass schnelle Hilfe im Bedarfsfall jederzeit gewährleistet ist. Ergänzend dazu bieten nahegelegene Apotheken und Fachärzte in den umliegenden Städten eine umfassende Gesundheitsversorgung. Freizeit und Erholung kommen in Groß Vollstedt nicht zu kurz: Sportanlagen, Reitanlagen und großzügige Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Familienzeit im Grünen ein. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs steht der Tante Enso Supermarkt in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, während gemütliche Landgasthöfe und Cafés in der näheren Umgebung zum geselligen Beisammensein einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien innerhalb von wenigen Gehminuten gegeben, die den Zugang zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten in den Nachbarorten erleichtern.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Gemeinschaft und hervorragender Infrastruktur macht Groß Vollstedt zu einem idealen Lebensort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich vielseitige Umgebung bieten möchten. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Lebensqualität und Zukunftsperspektiven in perfektem Einklang vereint.

Objektnummer: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

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: 26053120 - 24802 Groß Vollstedt

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