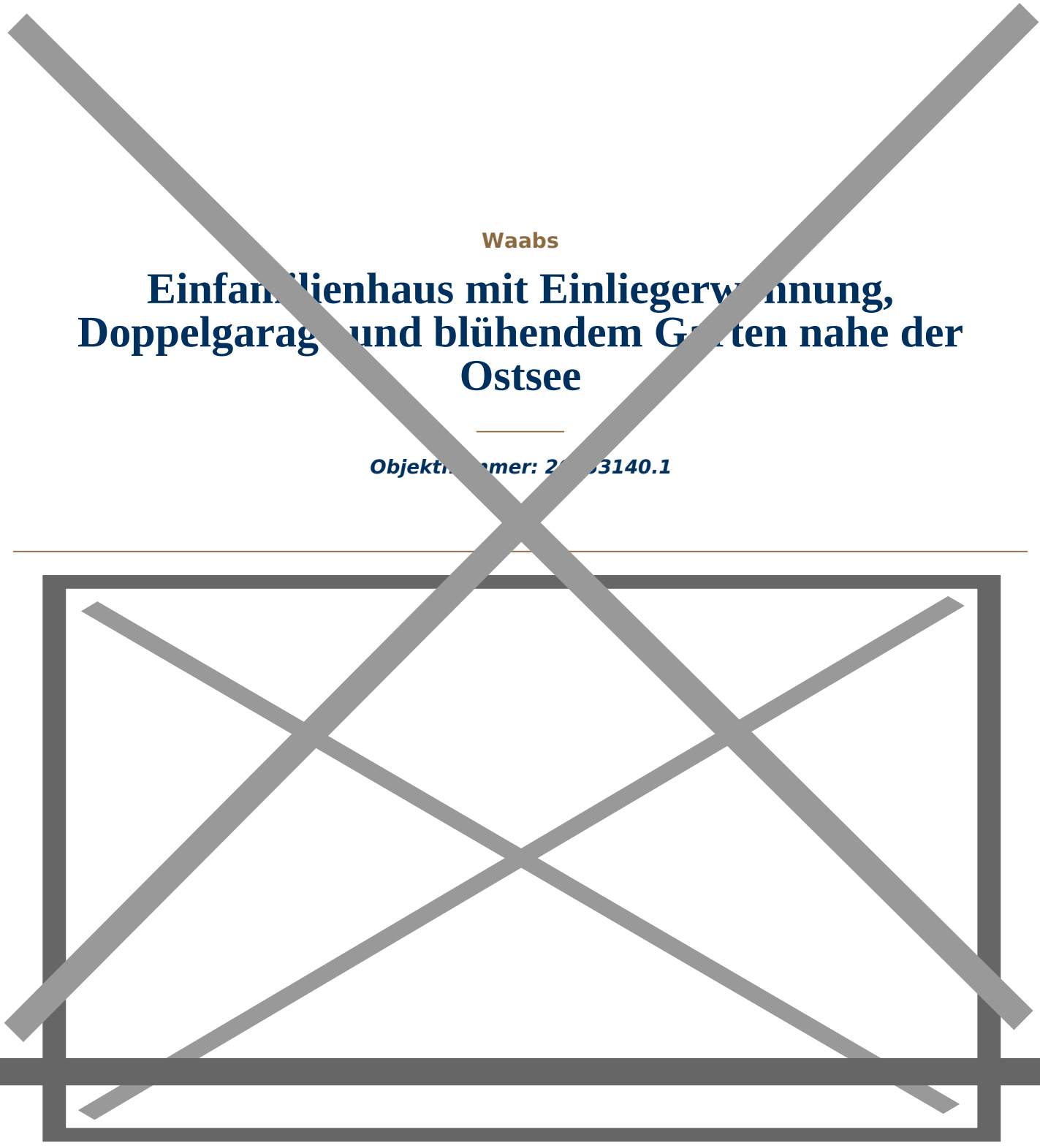
Waabs

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und blühendem Garten nahe der Ostsee

Objektnummer: 2[illegible]3140.1



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 803 m²

Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

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

Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Auf einen Blick

Objektnummer	2605314	Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmd	Provision	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2005	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

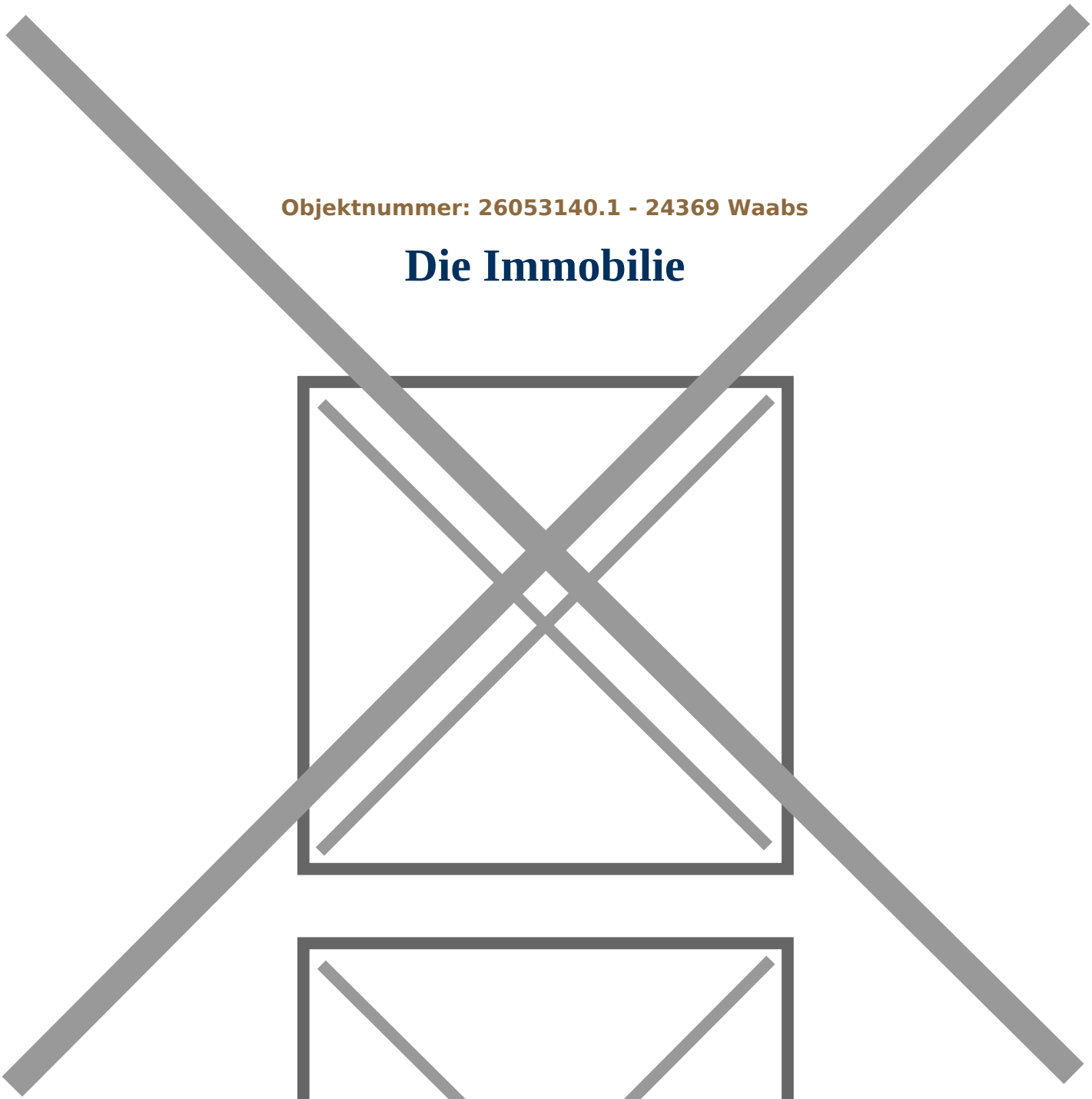
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	132.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

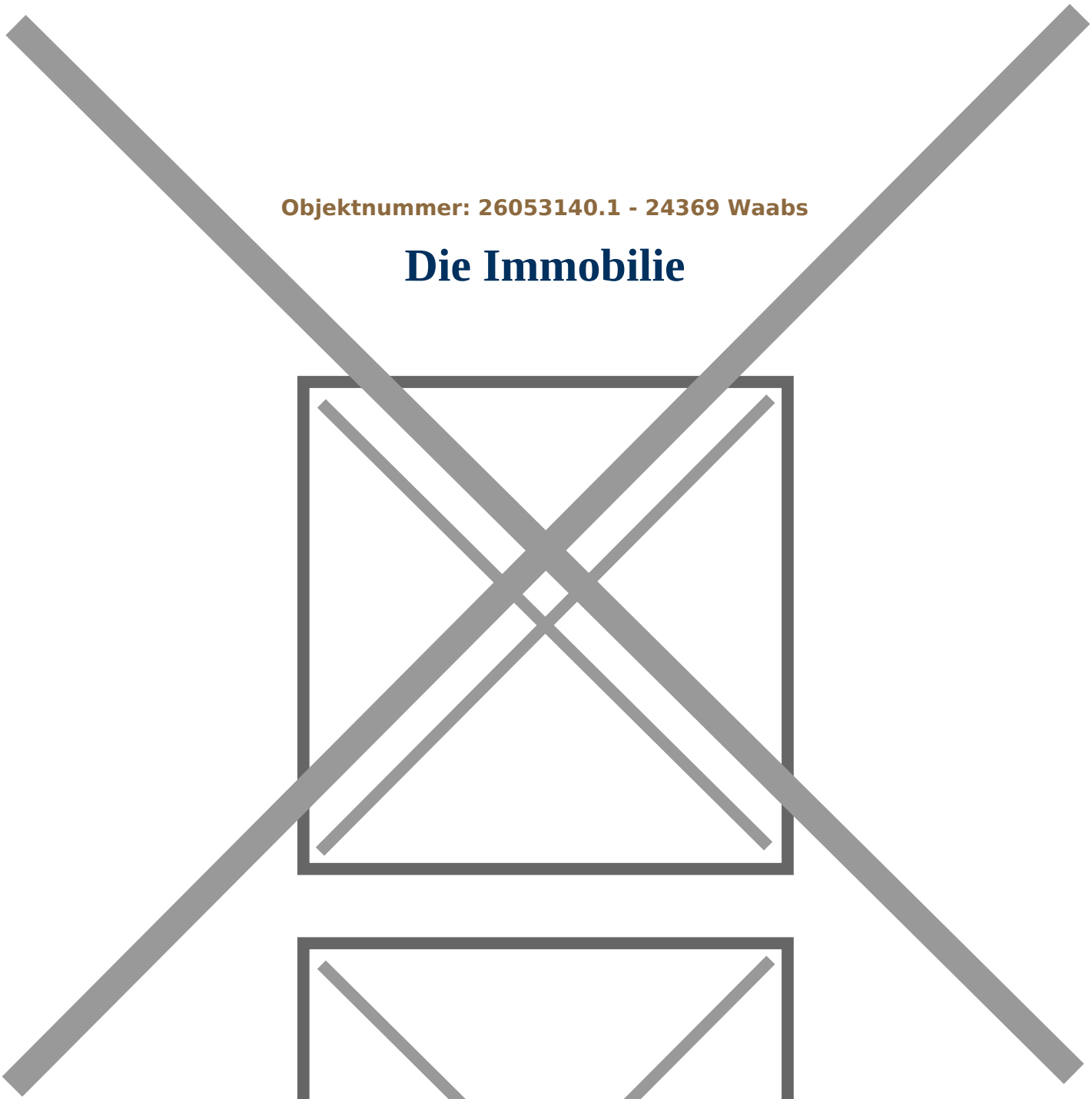
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



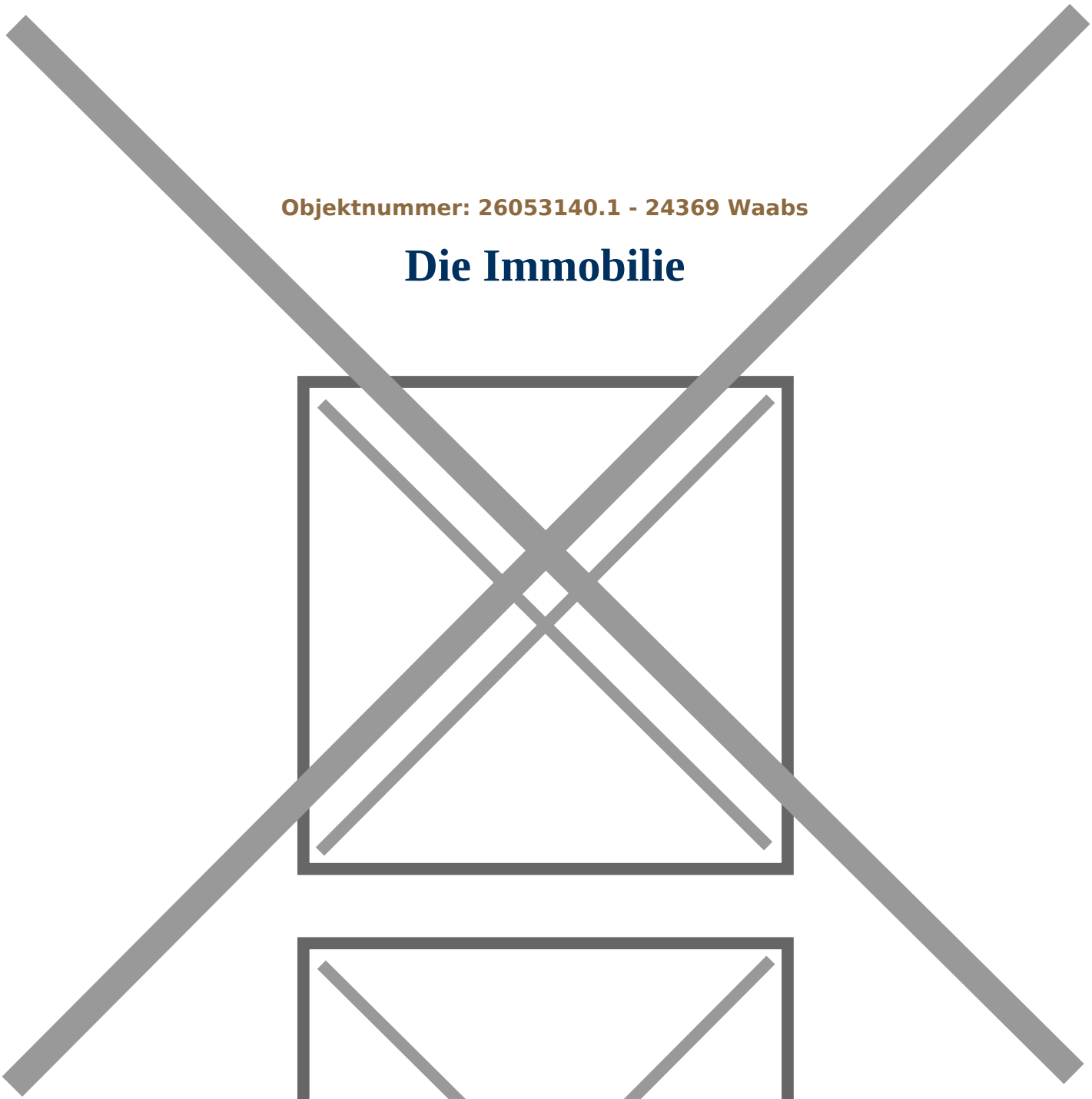
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



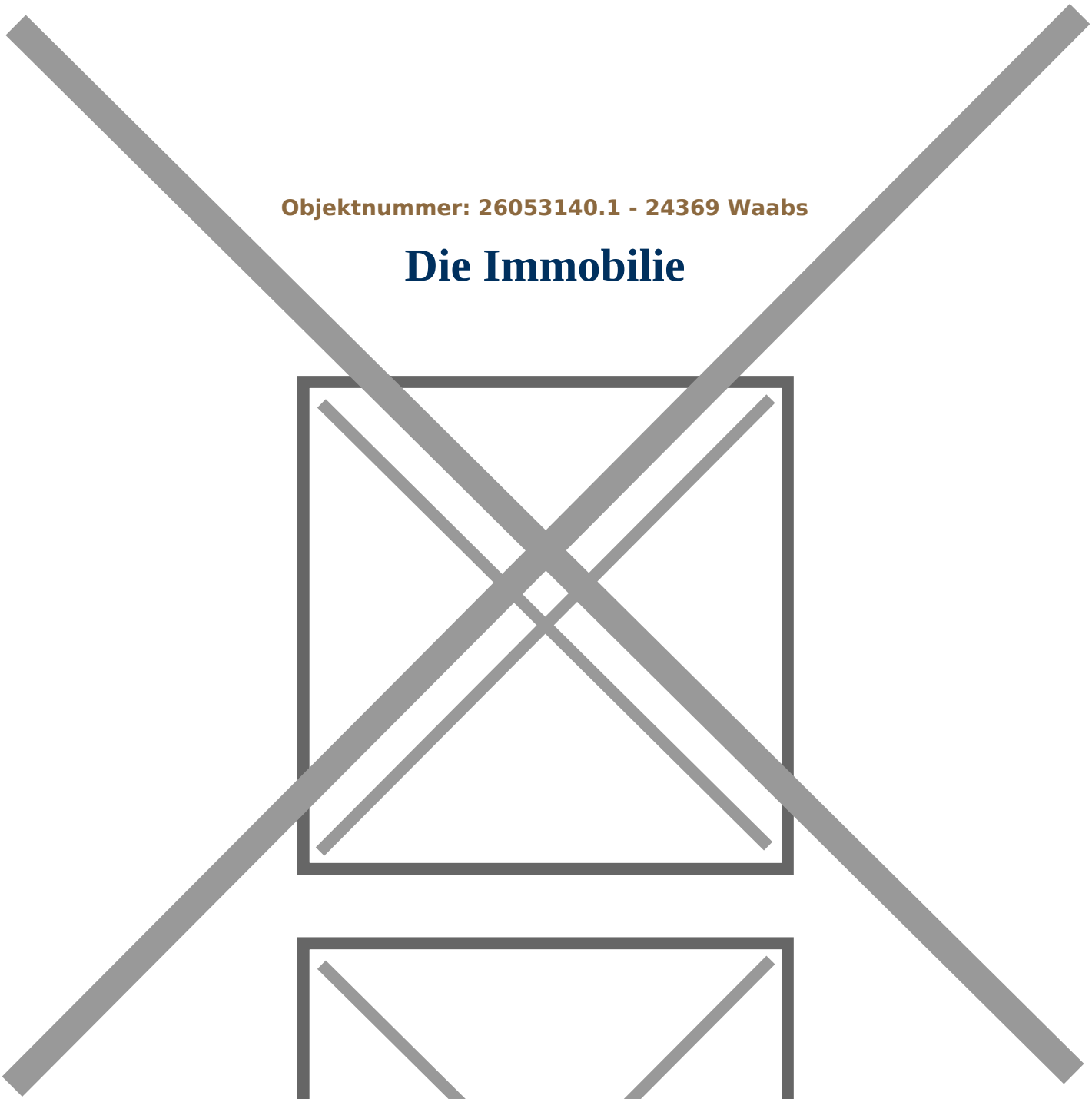
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



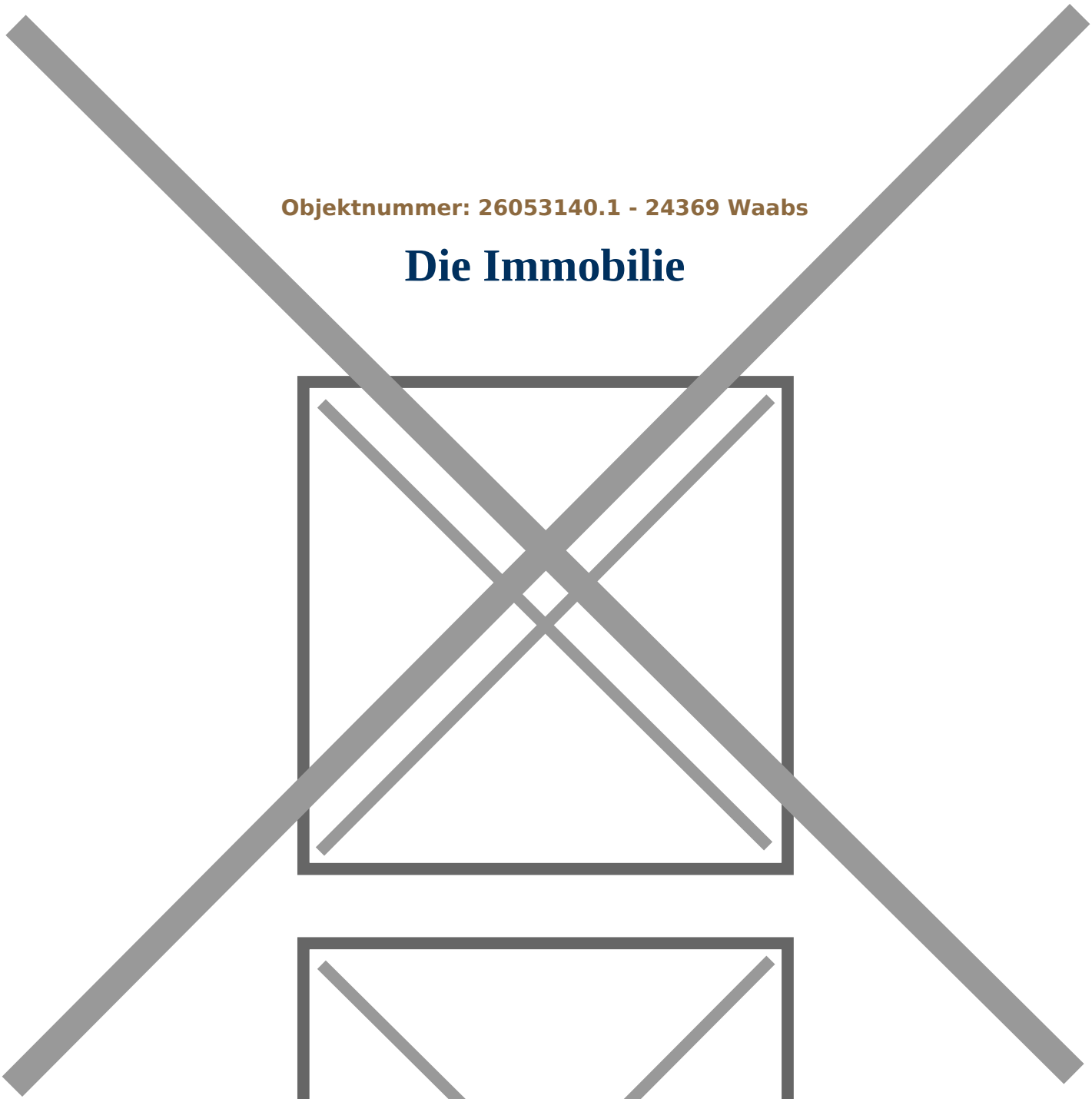
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



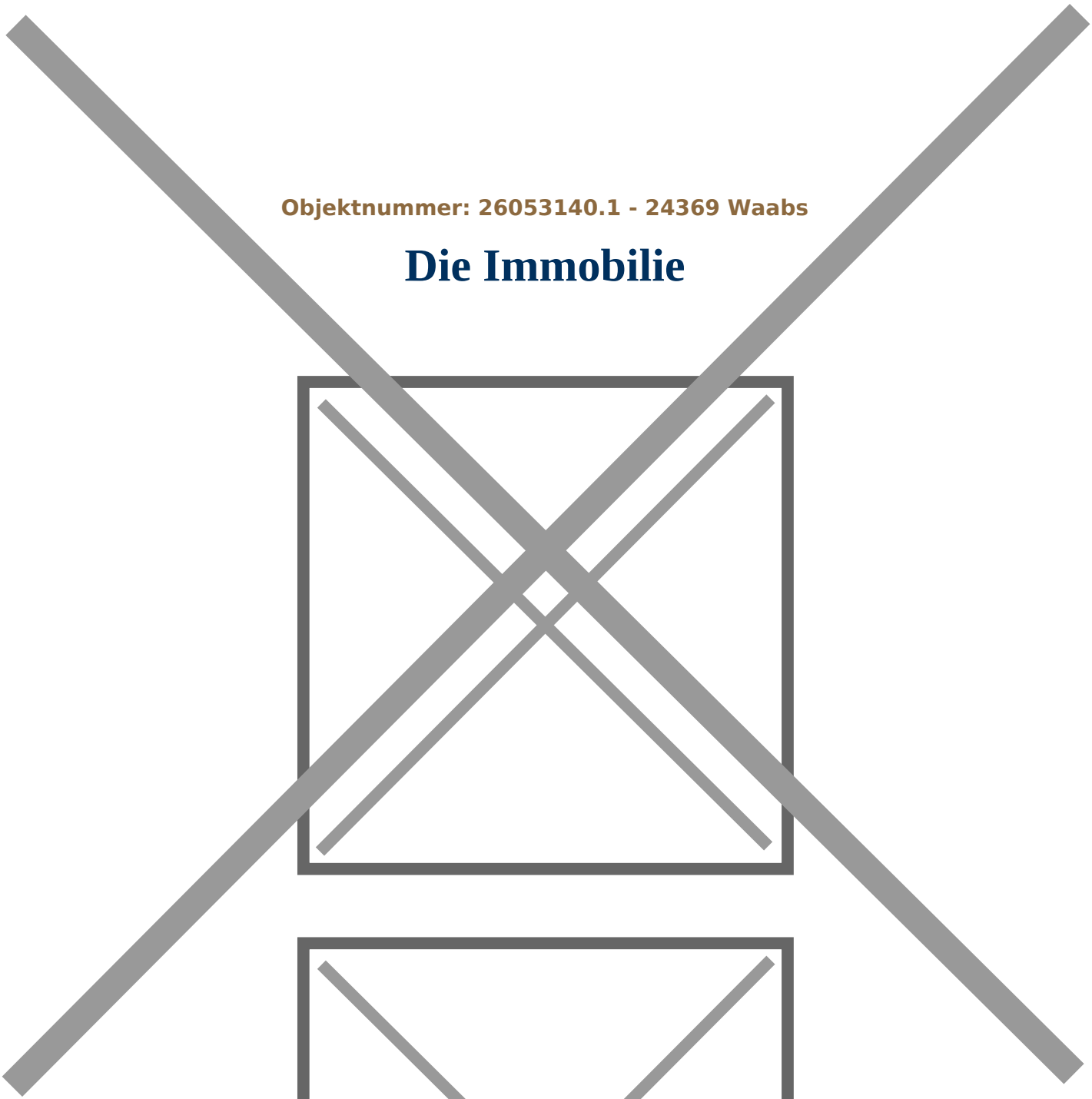
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



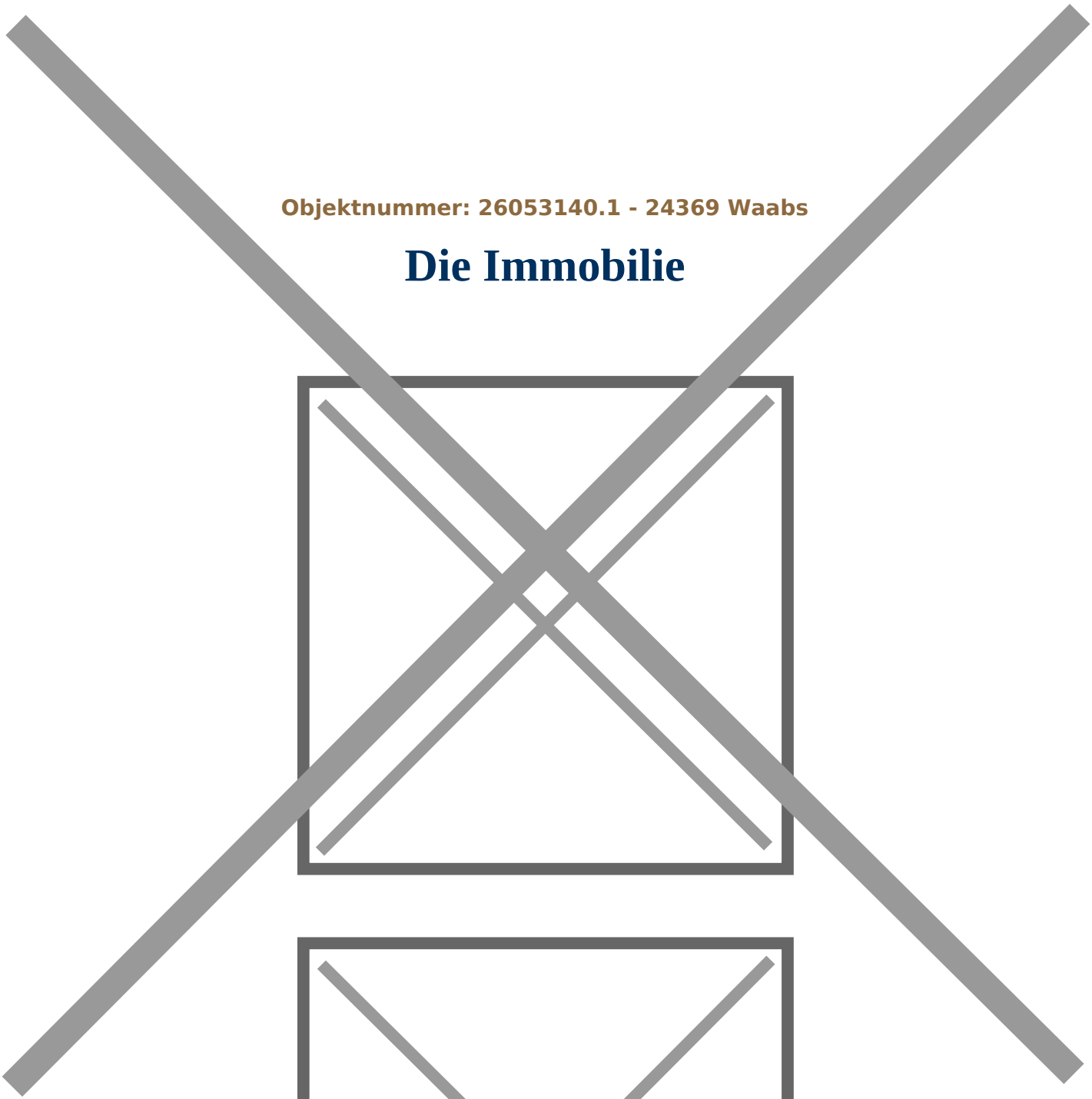
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



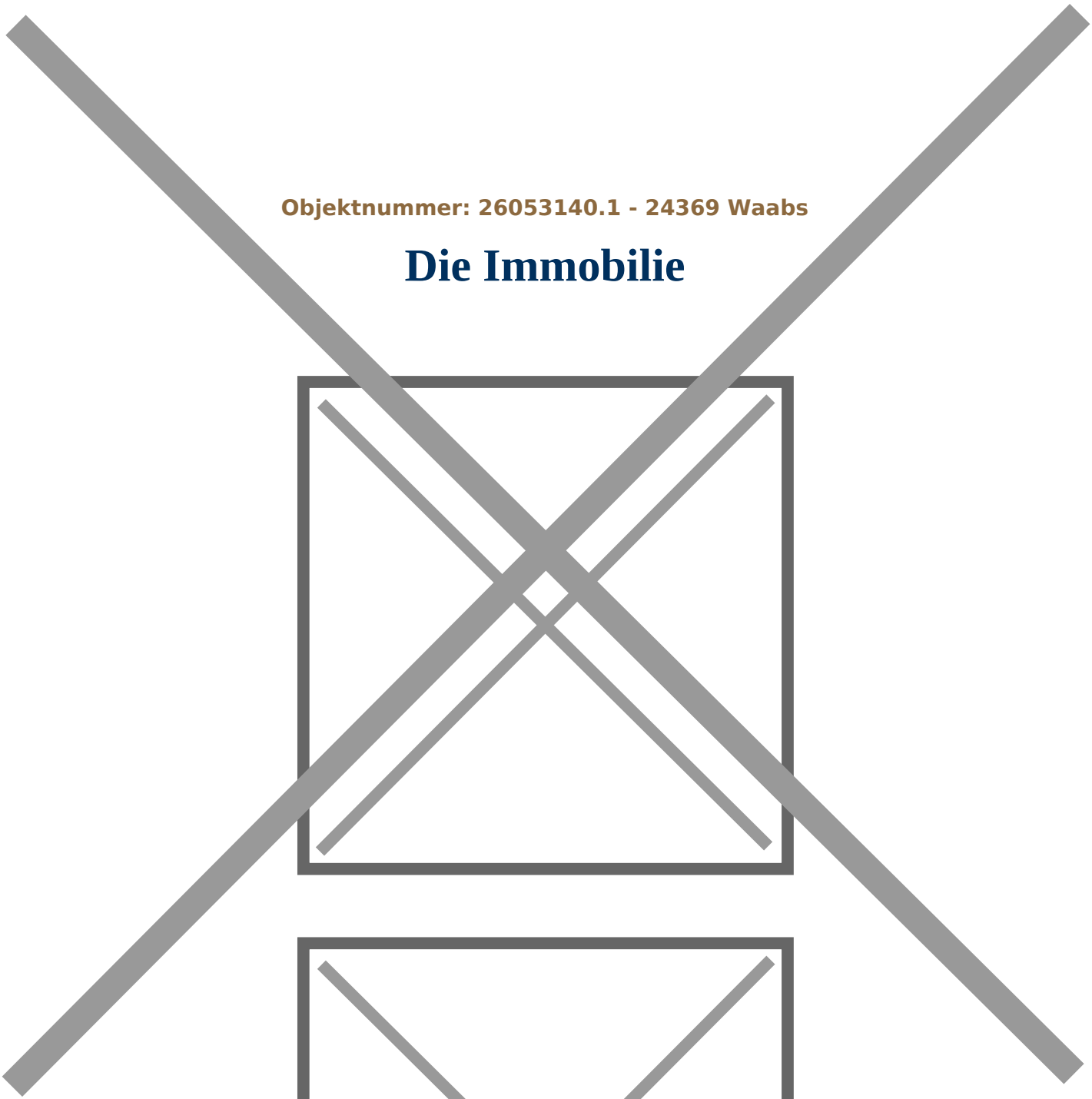
Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Die Immobilie



Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 vereint eine gehobene Wohnqualität mit einer gepflegten Ausstattung und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 177 m² großzügigen Lebensraum für verschiedenste Ansprüche. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage mit einem eingewachsenen Grundstück von ca. 803 m², das von einer liebevoll angelegten Gartenanlage mit üppigen Strauch- und Blumenbeeten umgeben ist.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 3 moderne Badezimmer. Die helle, lichtdurchflutete Atmosphäre wird durch die massive Bauweise und zahlreiche zweifach verglaste Kunststofffenster unterstützt. Im Erdgeschoss erwartet Sie mit ca. 102,67 m² eine geräumige Wohneinheit. Eine hochwertige Landhausküche bietet viel Platz für kulinarische Kreativität. Der angrenzende Wohnbereich zeichnet sich durch einen hochwertigen Parkettfußboden aus, der dem Raum eine elegante Note verleiht. Für wohlige Wärme sorgt neben einer der beiden Zentralheizungen (pro Wohneinheit eine eigene Therme) ein Kachelofen im Wohnbereich.

Das Erdgeschoss bietet ein Duschbad sowie ein Wannenbad, beide hochwertig ausgestattet und äußerst gepflegt. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heiztherme, was für individuellen Komfort sorgt. Die zusätzlichen Gemeinschaftsflächen, bestehend aus Flur und Diele mit insgesamt 7,27 m², unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Einliegerwohnung mit ca. 66,88 m², ebenfalls mit einer voll ausgestatteten Landhausküche, Fußbodenheizung und einem eigenen Kachelofen. Ergänzt wird das Angebot durch den ausgebauten Spitzboden im Friesengiebel, der als Schlafraum nutzbar ist und sogar einen Wasserblick bietet. Hier sorgt ein modernes Dachfenster für natürliches Tageslicht und einen [illegible] Ausblick. Der Raum ist mit hellem Holzfußboden ausgestattet, was eine behagliche Wohnqualität schafft.

Der Außenbereich überzeugt nicht nur durch die großzügigen Grünflächen, sondern auch durch viele praktische Details: Eine massive Doppelgarage mit Satteldach und Wall-Box bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, der Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und ein Schuppen steht für Gartengeräte sowie zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Die Terrasse ist großzügig und geschützt angelegt, mit Sichtschutzwänden und hochwertigen Bodenfliesen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetanbindung. Die Fassade aus rotem Verblendmauerwerk und das markante Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung verleihen dem Gebäude einen regionaltypischen Charakter.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand. Die Kombination aus moderner Ausstattung, zeitloser Architektur und einer ruhigen Wohnlage mit eingewachsenem Grundstück macht diese Immobilie zu einer sehr attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer. Eine persönliche Besichtigung bietet die beste Möglichkeit, das besondere Ambiente und die hochwertige Ausstattung vor Ort selbst zu erleben.

Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Ausstattung und Details

- Sehr ruhige Wohnlage mit gewachsenem Grundstück
- Helle, lichtdurchflutete Räume in Massivbauweise
- Krüppelwalmdach mit 45° Dachneigung
- Friesenfrontspies mit 60° Dachneigung
- Dachgeschoss mit 200mm Isolierung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden (manuell)
- Sehr gepflegter Zustand
- Gehobene Ausstattung
- Erdgeschosswohnung mit 102,6
- Einliegerwohnung mit 66,88
- Gemeinschaftsflächen (Flur und Diele) 7,27m²
- Kachelöfen im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Hochwertige Landhausküche im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Dachgeschoss
- Hochwertiger Parkettfußboden im Wohnzimmer
- Ein Duschbad und ein Wannenbad im Erdgeschoss
- Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heiztherme (Gasanschluss)
- Jede Wohneinheit verfügt über eigene Gas-, Wasser- und Stromzähler
- Der Spitzboden im Friesengiebel ist als „Schlafraum“ nutzbar samt Wasserblick
- Glasfaseranschluss im Haus
- Massive Doppelgarage mit Satteldach
- Wall-Box in der Garage
- Gartenbewässerung im Garten
- Sa

Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Alles zum Standort

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 Urlaubsziel an der Ostsee bezeichnen. Die Wassersportler wie Segler, Kitesurfer oder auch Windsurfer finden hier beste Bedingungen, Angler haben hier die Möglichkeit, auf Meerforelle, Butt, Dorsch oder Hering zu fischen. Ein nahezu lückenloses Radwegenetz auf der Halbinsel lässt das Herz des Radlers höherschlagen. Reiterhöfe in der Umgebung bieten Groß und Klein zum Ausreiten oder Reitunterricht ein. Zu Waabs gehören Langwaabs, wo sich unser Objekt befindet, Großwaabs, Langholz und 14 Siedlungen. Zahlreiche Bauernhöfe 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 Eckernförde 15 Minuten. Hier können sie dann auch größere Einkäufe erledigen oder notwendige Arzttermine wahrnehmen.

Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 26053140.1 - 24369 Waabs

Ansprechpartner

Weitere Inform[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]sprechpartner:

[illegible]obert Rothböc[illegible]

Dänische [illegible]aße 4[illegible]4103 Kiel
Tel[illegible]9 431 - 98[illegible]04 0
E[illegible]il: kiel@von-poll[illegible]m

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com