Warder

Architektenhaus mit Seele sucht Familie mit Herz - Fußläufig zum Warder See

Objektnummer: 26053195



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176.11 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1271 m^2

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

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

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Auf einen Blick

Objektnummer	26053195
Wohnfläche	ca. 176.11 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	124.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie





Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Die Immobilie



Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

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: 26053195 - 24646 Warder

Ein erster Eindruck

Nur wenige Meter vom Warder See entfernt, liegt Ihr neues Zuhause!

Ein großzügiges Architektenhaus mit viel Seele aus dem Jahr 1979, eingebettet in einen liebevoll gestalteten Nutz- und Ziergarten, empfängt mit einer einladenden Mischung aus Weite, Geborgenheit und gelebtem Alltag. Schon beim Eintreten fällt der Blick auf die markanten gelben Fensterrahmen, die dem hell verputzten Haus einen unverwechselbaren Charakter verleihen und das Licht der Umgebung auf angenehme Weise einfangen. Die Fassade wird von Stauden, Sonnenblumen und reichem Grün umrahmt, während der Garten sich weit in das Grundstück öffnet und mit alten Bäumen, sonnigen Rasenflächen und kleinen Rückzugsorten überrascht.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich im Split-Level-Design, der sich mit fließenden Übergängen und großen Fensterflächen zur Natur des Gartens hin ausrichtet. Im Wohnbereich breitet sich auf großzügigen Quadratmetern ein Gefühl von Leichtigkeit aus, helles Tageslicht fällt durch die Fenster, spiegelt sich auf den klaren weißen Wänden und lässt den Raum regelrecht aufleben. Der Essbereich grenzt harmonisch an und schafft mit seinem warmen terrakottafarbenen Fliesenboden einen angenehmen Kontrast. Die Küche schließt sich direkt an, bietet viel Arbeitsfläche und einen inspirierenden Blick ins Grüne; das Fenster eröffnet die Sicht auf das üppige Gartenleben, das zu jeder Jahreszeit den eigenen Rhythmus hat.

Fünf ruhige Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, die durch ihre Lage und den Ausblick auf das Grundstück geprägt sind. Das modernisierte Duschbad im Erdgeschoss überzeugt mit klaren Linien, einer bodentiefen Dusche und liebevollen Details wie einem blauen Mosaik über dem Waschbecken. Fenster mit 2- und 3-fach-Verglasung sorgen für Ruhe und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Im Untergeschoss eröffnet der großzügige Keller zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Vorrat oder Werkstatt. Zwei Terrassen laden dazu ein, den Tag im Freien zu beginnen oder laue Sommerabende unter dem altem Baumbestand ausklingen zu lassen. Die Garage und zwei Freiplätze bieten komfortablen Platz für Fahrzeuge, direkt am Haus.

Die Atmosphäre in Haus und Garten ist geprägt von Wertschätzung für das Bestehende und einem Sinn für das Besondere im Alltäglichen. Hier lebt man mit den Jahreszeiten, genießt den Blick ins Grüne und die Nähe zum Wasser, das in wenigen Schritten erreichbar ist. Ein Ort, an dem jedes Zimmer und jeder Gartenwinkel eine eigene Geschichte erzählt und der Tag mit offenen Fenstern und Vogelstimmen beginnt.

Das Haus befindet sich in einem guten gepflegten Allgemeinzustand. Einige

Renovierungen und Modernisierungen bzw. Optimierungen sind allerdings, je nach individuell angedachter Nutzung, nötig.

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Ausstattung und Details

- Großes Architektenhaus
- Fünf Schlafzimmer
- Wohnküche mit Blick in den Garten
- Offener Wohn- / Essbereich im Split-Level-Design
- Großer Keller
- Modernisierte Fenster (2- und 3-fachverglasung)
- Liebevoll gestalteter Nutz- und Ziergarten
- Zwei Terrassen
- Garage
- Zwei Freiplätze

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

Alles zum Standort

Die Gemeinde Warder liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und erstreckt sich entlang des Brahmsees und des mit diesem verbundenen Wardersees.
Der hohe Familien- und Freizeitwert dieser Immobilie wird durch die Nähe zum schönen Wardersee unterstrichen. Auch eine öffentliche Badestelle gibt es hier, die über eine herrliche Liegewiese, Spielmöglichkeiten für den Nachwuchs sowie ein Grillbistro verfügt.

Landschaftlich geprägt von Wasser, Feldern und Wäldern, kann die Gemeinde ebenfalls durch ein umfangreiches Wanderwegenetz überzeugen. Als weitere bekannte touristische Attraktion ist der Tierpark Arche Warder zu nennen. Außerdem konnte Warder bereits den ersten Preis im Wettbewerb "Das schöne Dorf" gewinnen.

Für alle Sportbegeisterten bietet Warder eine hervorragende Anlage für den Schießsport (Luftgewehr, Kleinkaliber und Bogenschießstände) und einen Allzweckplatz für Tennis oder andere Sportarten.

Eine Grundschule bzw. eine Gemeinschaftsschule befinden sich in der Nachbargemeinde Groß Vollstedt sowie in Nortorf. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind ebenfalls in Nortorf gelegen und in 10 Minuten mit dem Auto erreicht. Durch die direkte Nähe zur A 7 sind auch die Städte Bordesholm und Neumünster in 20 Minuten, Kiel in 30 Minuten und Rendsburg in 25 Minuten schnell erreicht.

Objektnummer: 26053195 - 24646 Warder

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: 26053195 - 24646 Warder

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