

Waabs / Kleinwaabs

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

????????? ??????????: 25053062



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 539.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 769 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ??? ??????

|                     |                     |                     |                       |
|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25053062            | ???? ?????          | 539.000 EUR           |
| ????????            | ca. 178 m²          | ????????            | Käuferprovision       |
| ????? ?????         | ????????????? ????? |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 6                   |                     | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 4                   |                     | beurkundeten          |
| ????????            |                     | ????? ????????????? | Kaufpreises           |
| ????????            | 4                   | ????? ????????????? | 2022                  |
| ????? ????????????? | 1994                | ????????            | ??????                |
|                     |                     | ????????????        |                       |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????? ???  | ??????              | ???????, WC           |
|                     | ?????????????, 1 x  |                     | ????????????, ?????,  |
|                     | ????????????? ????? |                     | ?????,                |
|                     | ????????????        |                     | ????????????????      |
|                     |                     |                     | ???????               |

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 82.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.06.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1994          |

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ???????



???????? ?????????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ???????



??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



## 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](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



??????? ???????? : 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

?? ????????



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**VON POLL IMMOBILIEN**  
Quelle: IFA Institut  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 09.23

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Auszeichnungen  
erhielten die Kette von der Top 100 der Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgeber: 9/2024

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 23 Immobilienmakler  
Serviceindex: Gültig  
10/6/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/Begehrteste-immobilien-makler-2024

**VON POLL IMMOBILIEN**  
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/Begehrteste-immobilien-makler-2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 18/2024 DEUTSCHLANDTEST

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

## ??? ?????? ??????????

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25053062 - 24369 Waabs / Kleinwaabs

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)