

Plön – Plön

# Geräumige Wohnung mit Blick auf den Schöhsee, Waldgrundstück und Einliegerwohnung

Objektnummer: 23053197.1



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

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

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053197.1
Wohnfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 04521 - 76 45 90**

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Ein erster Eindruck

Die geräumige Wohnung liegt auf einer Anhöhe zwischen dem Trammer- und dem Schöhsee in einem 1972 erbauten Haus im Bungalowstil, aufgeteilt in nur 2 Wohneinheiten. Die hier angebotene Wohnung verfügt über insgesamt ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei sich der ca. 44m<sup>2</sup> große Bereich im Souterrain abtrennen und eigenständig nutzen lässt, so dass sich die ca. 125m<sup>2</sup> große Haupteinheit im Erdgeschoss selbst bewohnen lässt und der Rest zum Beispiel vermietet wird. Das gesamte Haus und Grundstück sind nach WEG geteilt mit nur einem weiteren Eigentümer. Die Teilungserklärung ist daher auch derart gestaltet, dass jedem in seiner Wohneinheit viele Freiheiten bleiben, die man in größeren Wohnanlagen so oft nicht hat. Der hier beschriebenen Wohnung sind in Waldrandlage ca. 726m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur alleinigen Nutzung zugeschrieben. Sie betreten die Wohnung über einen länglichen Flur von dem rechter Hand eine Tür in den Hobbyraum führt, der zur Zeit als Garage Platz für einen Kleinwagen und eine Küchen- und Werkstattzeile bietet. Aus dem Flur geradeaus gelangen Sie über 2 Treppenstufen direkt in das helle und großzügig geschnittene Wohnzimmer, das mit großen, bodentiefen Panoramafenstern einen herrlichen Ausblick auf den Schöhsee bietet. Das Wohnzimmer verfügt zudem über einen Holzofen, der auch an kalten Tagen für eine gemütliche Wärme sorgt. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche und eine vollumschlossene Loggia zur See und Waldseite, die zusätzlich den Zugang zur 2021 errichteten Terrasse auf dem Dach des Anbaus aus dem selben Jahr. Über eine Treppe im Inneren oder von Außen erreicht man das Souterrain, wo sich eine Wohnküche, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad und eine Abstellkammer befinden. Zusätzlich gelangt man von hier auf die geräumige Südostterrasse. Auf dem oben erwähnten Grundstücksanteil zur Sondernutzung befinden sich neben 2 PKW-Stellplätzen auch ein Holzgartenhaus und ein Holzlager. Sollte diese besondere Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Ausstattung und Details

Holzfenster mit Isolierverglasung  
Gas-Brennwerttherme aus 2010  
Einbauküche im Erdgeschoss  
Pantryküche im Souterrain  
Laminat und Fliesen  
Holzofen  
Dachterrasse mit Seeblick  
große Terrasse im Souterrain  
Loggia  
2 PKW- Stellplätze

Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Alles zum Standort

Plön, mit rund 13.000 Einwohnern, ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises in Schleswig-Holstein. Das prägnante Wahrzeichen der Stadt ist das im 17. Jahrhundert erbaute Schloss. Plön erlangte Bekanntheit durch die historische Bedeutung des Schlosses und die einzigartige Lage an den "Fünf-Seen". Die herausragende Naturlandschaft, geprägt von Flüssen, Seen und Wäldern in leicht hügeligem Terrain, bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten unter freiem Himmel. Ob Wandern, Radfahren, Wassersport oder Golf auf einem der beliebten Plätze – die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wissen aktive Menschen zu begeistern. In Plön findet man eine umfassende Infrastruktur, darunter Kindergärten, Schulen, ein Gymnasium, Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Behörden und medizinische Einrichtungen sind sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt Kiel liegt etwa 30 Fahrminuten entfernt. Die Stadt Lübeck ist in ungefähr 40 Minuten zu erreichen, während die Ostsee ebenfalls nur etwa 30 Fahrminuten entfernt liegt.



Objektnummer: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 245.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23053197.1 - 24306 Plön – Plön

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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