

Weseby – Kosel

Exklusives Einfamilienhaus (Erstbezug) mit traumhaftem Blick auf die Schlei

Objektnummer: 24053026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 613 m²

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

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

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Auf einen Blick

Objektnummer	24053026	Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2022		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	14.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.06.2032	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Ein erster Eindruck

Exklusives Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick auf die Schlei! Sind Sie auf der Suche nach Ihrer eigenen Immobilienperle, hochwertig ausgestattet, in allerbesten Lage und zudem noch nach neuestem energieeffizientem Standard ausgestattet? Dann sind Sie hier genau richtig: An einer ruhigen Privatstraße in Weseby / Kosel wartet dieses 2022 massiv gebaute Haus auf seine neuen Eigentümer. Dieses effiziente Wohnhaus bietet auf über 172 m² Wohnfläche ein exquisites Konzept, was durch klassisch-elegante Elemente und klare Linienführung beeindruckt. Die Ausgestaltung der beeindruckenden Immobilie präsentiert sich modern und geschmackvoll. Die hochwertig verbauten Details wie Böden, Bäder, Fenster lassen nahezu jedweden Einrichtungsstil zu und lassen die Erstklassigkeit des Hauses erkennen. Als KfW-40-Haus steht es zudem für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Raumaufteilung eignet sich perfekt für die Familie, bietet jedoch auch hinreichend Platz für Paare, die im Home-Office tätig sind. Der einladende Flur führt in alle Räume des Erdgeschosses: Rechter Hand befindet sich ein modern, in dezenten Farben gestaltetes Gästebad, idealerweise ausgestattet mit Dusche, Fenster und ausreichend Stellfläche. Darüber hinaus erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept mit zahlreichen bodentiefen Fenstern, die in hohem Maße Lichteinfall gewähren, und ebenso einen nahtlosen Übergang zum idyllischen Garten schaffen. Zudem bietet sich von hier der Blick auf die Schlei. Eine moderne Einbauküche in ansprechendem Anthrazit gehalten, ist mit Neff-Markengeräten ausgestattet und vermittelt Qualität. Neben der idealen Größe ist die Küche mit allem versehen worden, was das Erleben rund ums Kochen und Genießen zu einem angenehmen Erleben werden lässt. Die Kücheninsel sorgt darüber hinaus für ein kommunikatives Miteinander. Vom Wohnzimmer aus haben Sie freien Blick auf die Schlei und den direkten Zugang zur bangkirabelegten Terrasse. Den Blick auf die beeindruckende Förde täglich genießen zu können, macht das Haus und seine hervorragende Lage zu einem begehrten Wohnenerlebnis. Im Obergeschoss erwarten Sie drei ausreichend große Zimmer, die sowohl als Schlaf-, Gäste-, Arbeits-, oder Kinderzimmer dienen können. Besonders hervorzuheben ist, dass auch von hier der freie Blick auf die Schlei gegeben ist. Ein großzügiges Vollbad auf dieser Ebene ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und eine Badewanne sorgt für hinreichend Entspannung. Ferner bietet ein weiteres, kleineres Zimmer die Möglichkeit, Abstellfläche zu nutzen oder einen Ankleidebereich zu schaffen. Hier wurde jedes Detail mit Bedacht gestaltet, um höchsten Wohnkomfort zu garantieren. Durch die optimale Grundrissgestaltung präsentiert sich hier ein wahres Schmuckstück, das darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Das pflegeleichte Grundstück, der nach Südwesten ausgerichtete Garten sowie der traumhafte, unverbaute Blick auf die wunderschöne Schlei machen den besonderen Reiz dieser Immobilie aus. Erleben Sie

zeitgemäßes Wohnen an der Schlei und lassen Sie sich von diesem Haus der Zukunft begeistern. Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung, wir beraten Sie gern!

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Ausstattung und Details

- Direkter und unverbauter Schleiblick
- Privatstraße und Sackgassenlage
- Wohn- und Schlafzimmer mit Schleiblick
- Offene Küche mit Einbauküche im Wohn- / Essbereich
- Süd / West Terrasse
- Gäste-WC mit Dusche (EG)
- Vollbad mit bodentiefer, übergroßer Dusche & Badewanne (OG)
- Dreifach verglaste Fenster
- Hochwertige Sole / Wasser - Wärmepumpe
- Wohnraumbelüftungsanlage (Be- & Entlüftungsanlage)
- Energieeffizienzklasse A+
- Glasfaser
- Kaminofen
- Alle Zimmer verfügen über Netzwerkanschlüsse
- Photovoltaik
- Wallbox
- Batteriespeicher
- Wasserenthärtungsanlage

- Außenjalousien im Wohn- / Essbereich
- Massivholztreppe

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Alles zum Standort

Kosel ist eine Gemeinde in Schwansen im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde besteht in ihrer heutigen Form seit 1977, als sie mit dem bis dahin eigenständigen Bohnert zusammengelegt wurde, und umfasst neben Kosel und Bohnert die Orte Hülsen, Lundshof, Missunde, Ornum und Weseby. Der kleine, behagliche Ort Weseby gehört zu der aufstrebenden Gemeinde Kosel auf der schönen schleswig-holsteinischen Halbinsel Schwansen. Ein besonderer Vorzug der Gemeinde ist ihre idyllische Lage an der Schlei mit einer über 20 Kilometer langen Uferstrecke, die beste Gelegenheiten zum Baden, Surfen und Segeln bietet. Der schöne Sandstrand mit seinen wunderbaren Badestellen und eine Reihe von Binnenseen mit hervorragender Wasserqualität machen die 1.400 Einwohner zählende Gemeinde Kosel zu einem Ort mit hohem Freizeitwert, der auch bei Urlaubern seit Jahren beliebt ist. Der Nachbarort Fleckeby hält alles für den täglichen Bedarf der Wesebyer und der Touristen bereit. Daneben sind auch einige Reiterhöfe vorhanden. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen, kleinen Yachthafen. Für Sportbegeisterte bestehen von Frühjahr bis Herbst vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die umliegenden Gewässer laden zum Segeln, Surfen, Kanu- und Kajakfahren ein. Durch den direkten Anschluss der B76 ist die Gemeinde gut an den Verkehr angebunden. Eckernförde liegt nur 5 Kilometer entfernt, nach Schleswig sind es knapp 20 Kilometer. Die Landeshauptstadt Kiel erreichen Sie mit dem Auto in einer knappen halben Stunde. Auf der B76 fahren Linienbusse, und im Nachbarort Rieseby sowie in Eckernförde halten regelmäßig Nahverkehrszüge.

Objektnummer: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24053026 - 24354 Weseby – Kosel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com