

Groß Wittensee

# Wohnen unweit des Wittensees

Objektnummer: 24053038



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.447 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

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

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053038	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1954		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	212.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

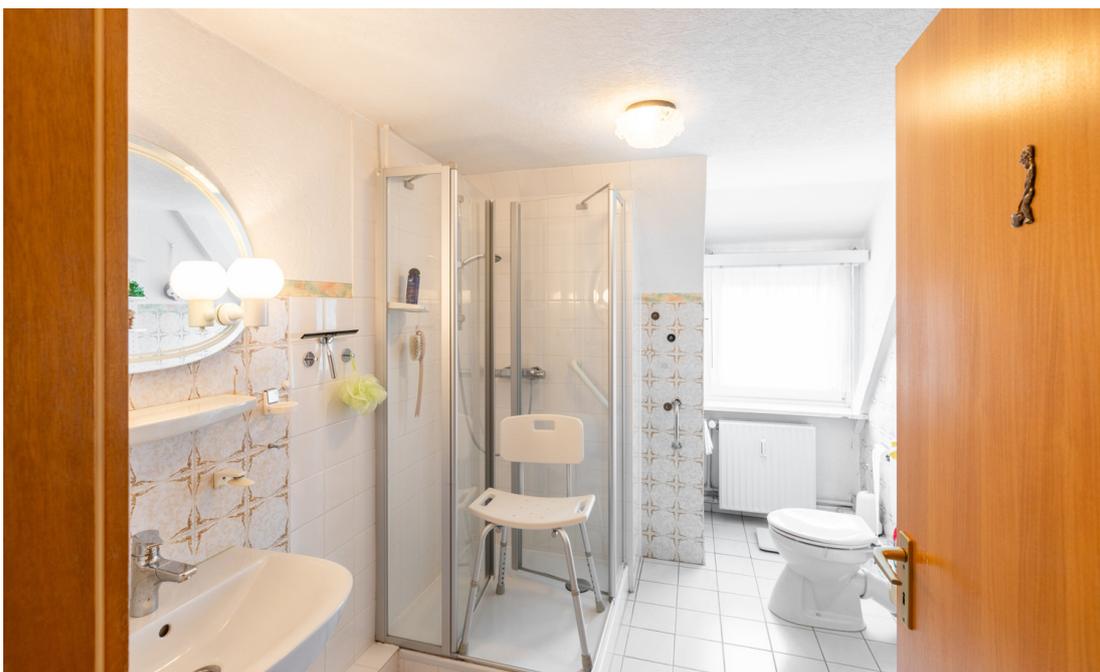
Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Die Immobilie



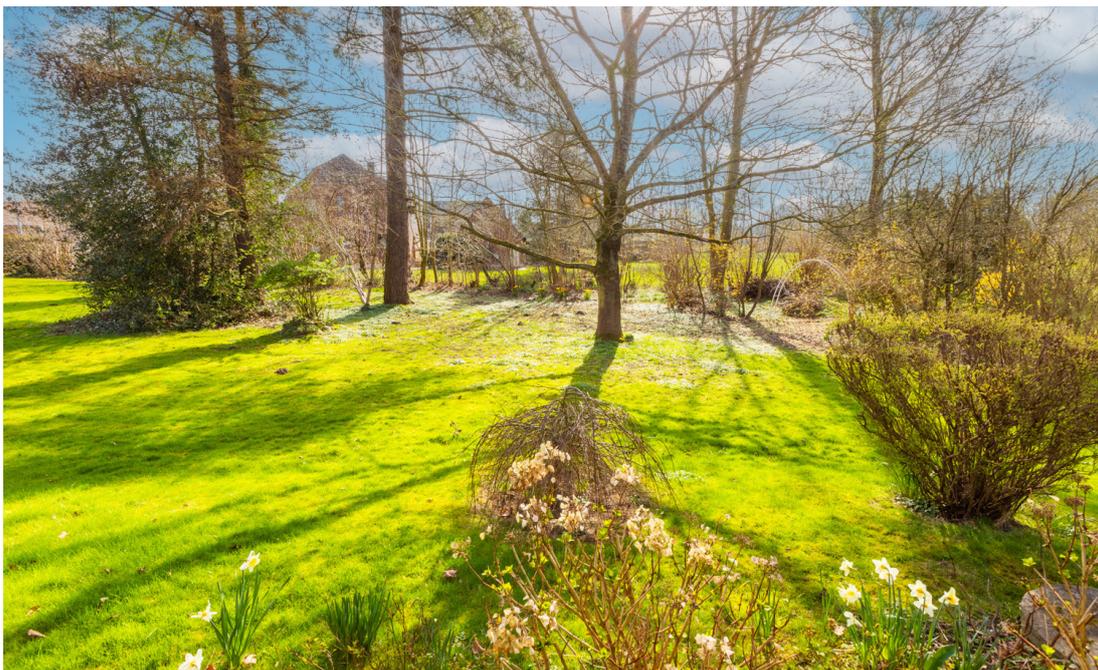
Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Die Immobilie





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com



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



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

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Ein erster Eindruck

Dieses ursprünglich als Polizeistation genutzte Haus wurde 1953 fußläufig zum Wittensee errichtet und in den 90er Jahren zu einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung umgebaut. Jetzt steht die Immobilie zum Verkauf und bietet die Chance, nur 200 m vom See entfernt sesshaft zu werden! Alle Räume versprechen einen weiten Blick in die Natur, vom Obergeschoss kann man teilweise sogar den See sehen. Die 38m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung ist aufgeteilt in ein zeitloses Duschbad, eine Küche, einen lichtdurchfluteten Wohnbereich sowie ein Schlafzimmer und ist derzeit für EUR 395,- warm pro Monat vermietet. Sie stellt somit eine sichere Einnahmequelle dar, während Sie sich in Ruhe auf die Gestaltung der Hauptwohnung konzentrieren können. Diese wurde in der Vergangenheit von den Eigentümern bewohnt und bietet weiteres Vermietungspotential oder kann zur Eigennutzung gestaltet werden. Die Hauptwohnung erstreckt sich über einen Teil des Erdgeschosses sowie über das gesamte Dachgeschoss. Sie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem großzügigen Wohn-/Esszimmer eine zeitlose Einbauküche mit Essplatz sowie ein kleines Gäste-WC. Eine robuste Holzterrasse sowie ein Treppenlift führen in das Dachgeschoss des Hauses. Hier befinden sich vier Räume, die ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein zeitloses Duschbad. Im Keller gibt es auf ca. 20 m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Lagern, Werken und für Vorräte. Auch die Ölheizung ist hier untergebracht. Der Garten ist trotz seiner Größe gepflegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - für die Kinder zum Spielen, für den Gemüsegarten oder für Kleintiere wie Hühner oder Kaninchen. Apropos Tiere: Auf Wunsch kann man auch eine an das Grundstück angrenzende Koppel erwerben und dort seine Pferde grasen lassen. Eine große Laube erinnert an längst vergangene Zeiten, als im Garten noch so manches Fest gefeiert wurde. Vielleicht möchten Sie diese Tradition wieder aufleben lassen? Zwei große Garagen runden das Angebot ab. Weitere Stellplätze befinden sich vor der Garage oder können auf dem Grundstück geschaffen werden. Sanierung oder Abriss und Neubau - Sie entscheiden!

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Ausstattung und Details

- Lage unweit des Wittensees
- Zwei Wohneinheiten
- Vermietete Einliegerwohnung mit 38m<sup>2</sup> Wohnfläche und separatem Eingang (EUR 395,- warm)
- Möglichkeit zum Erwerb einer angrenzenden Koppel mit 3154 m<sup>2</sup>
- Isolierverglaste Kunststofffenster (2004 und 2011)
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996
- Zwei zeitlose Einbauküchen
- Zwei Duscbäder sowie ein Gäste-WC
- Treppenlift
- Praktischer Teilkeller
- Zwei Garagen und zahlreiche Außenstellplätze
- Gartenlaube
- Pflegeleichtes Grundstück
- Ruhige, naturnahe Lage

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Groß Wittensee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und bietet durch ihre herrliche Lage einen hohen Erholungsfaktor. Der Wittensee ist der viertgrößte See Schleswig-Holsteins und liegt südlich des Naturparks Hüttener Berge im Städtedreieck Eckernförde, Schleswig und Rendsburg. Eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Schleswig, Flensburg, Kiel und Hamburg, die herrliche Natur rund um den Wittensee und eine für ein Dorf außergewöhnlich gute Infrastruktur bieten Ihnen ein entspanntes Leben. So finden Sie in Groß Wittensee einen Lebensmittelmarkt, ein Ärztehaus, eine Apotheke, einen Kindergarten und eine Grundschule sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das Ostseebad Eckernförde ist nur ca. 8 km entfernt und bietet schöne Strände, einen Yachthafen und einen Fischereihafen. Die Altstadt mit ihrem ursprünglichen Charme und vielen kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Flanieren ein. Darüber hinaus verfügt Eckernförde über alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten.

Objektnummer: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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: 24053038 - 24361 Groß Wittensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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