

Waabs / Langholz – Waabs

# Der Duft von Ostsee und Sand / Strandnahes Wohnen in Waabs - Langholz: Ihr eigenes Ostsee- Paradies

CODE DU BIEN: 23053169.2



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

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 873 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23053169.2
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

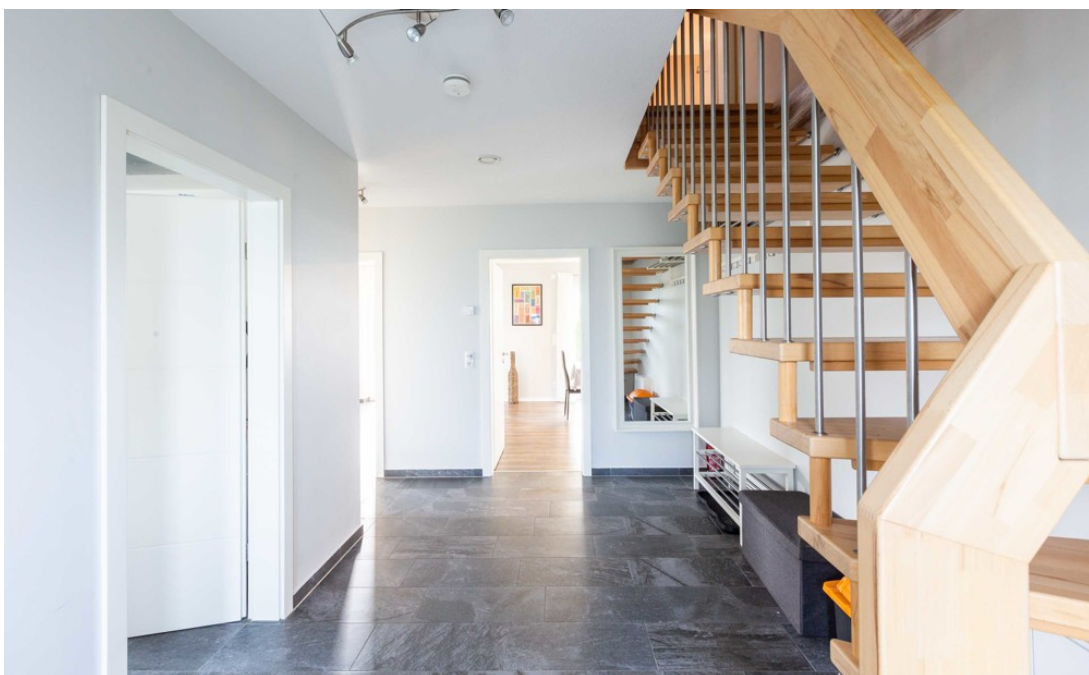
CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	58.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété





CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

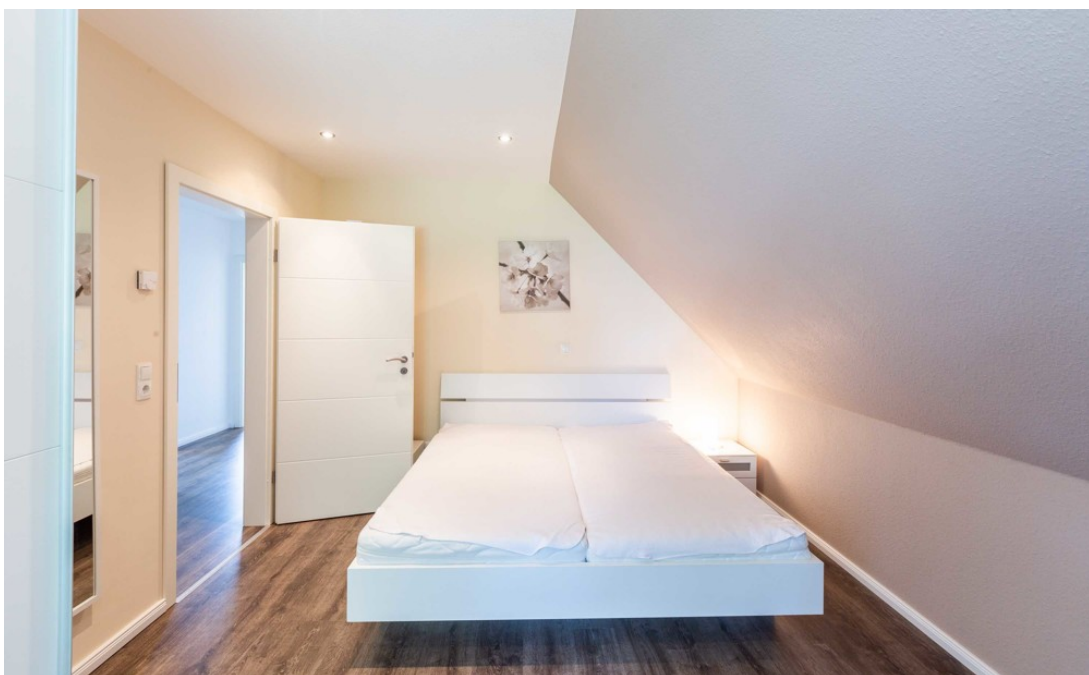
## La propriété





CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété





CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## La propriété



VP 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)

CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## Une première impression

Komfortables Wohnen in Ostseenähe Wir möchten Ihnen hier ein repräsentatives, hochwertig erbautes und zugleich auch familiengerechtes Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage unweit des herrlichen Ostseestrandes zum Erwerb ans Herz legen. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohngegend von Langholz, in ruhiger Lage. Speziell die Verbindung von ruhiger Wohnlage und der fußläufigen Nähe von etwa 500 m zum Strand und separatem Hundestrand, machen diese Lage so wertvoll. Die im Jahre 2013 fertiggestellte Immobilie bietet neben einem 873 Quadratmeter großen Grundstück, 160 Quadratmeter gut durchdachte Wohnfläche. Eine großzügige Grundrissgestaltung, hochwertige Materialien und viel Lichteinfall durch bodentiefe Fenster vermitteln das harmonische Zusammenspiel von Komfort und exklusivem Wohngefühl. Das Entree der Liegenschaft empfängt mit einer großen Diele, die hinreichend Platz für eine große Garderobe bietet. Von hier führt der Weg in den funktionalen Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten und dem großen Carport mit Lagermöglichkeit. Ferner liegt hier das moderne Gäste-WC. Das Erdgeschoss bietet zusätzlich einen ansprechenden, ausladenden Wohn-/ Essbereich, mit Austritt auf die sonnige S/W Terrasse. Hier kann das "draußen Feeling " auch bei nicht ganz so schönem Wetter genossen werden, denn die einladende Terrasse ist teilweise überdacht. Direkt hier angrenzend liegt die moderne, mit allem für ein gelungenes Kocherlebnis ausgestattete Einbauküche. Auch von hier kann direkt die Terrasse, bzw. der Garten betreten werden. Ebenfalls angrenzend findet sich eines von insgesamt 5 Schlafzimmern. Von der Diele führt eine moderne Treppe in das Obergeschoss. Vier Schlafzimmer und ein attraktives Badezimmer komplettieren diesen Wohnbereich. Der Spitzboden kann von hier durch eine Einschubtreppe betreten werden und bietet zusätzlichen Stauraum. Im gesamten Haus wurde Fußbodenheizung verlegt. Ein weiteres Highlight ist die Lüftungsanlage des Objektes, diese ermöglicht Ihnen, die Immobilie längere Zeit nicht zu bewohnen, aber trotzdem eine Luftzirkulation im Haus zu haben. Das großzügige, vollständig eingefasste Grundstück bildet einen passenden Rahmen für diese Immobilie. Eine Hecke mit Gabionen Zaun schützt Sie vor neugierigen Blicken. Lassen Sie sich von diesem besonderen Domizil begeistern. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann nach Absprache mit dem Eigentümer zeitnah übernommen werden. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## Détails des commodités

- Wolf - Lüftungsanlage
- Grundstück eingezäunt
- Glasfaser-Anschluss aktiv
- Komplettes Objekt mit Netzwerk
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Steuerung per App möglich)
- Große Terrasse mit Süd- / Westausrichtung (zweiseitig ums Haus laufend)
- Großer, pflegeleichter Garten mit umlaufender Hecke
- Großer Carport mit Geräteschuppen
- Zwei weitere Stellplätze auf der Auffahrt

**CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, ca. 10 Kilometer nordöstlich von Eckernförde auf der Halbinsel Schwansen. Waabs besteht aus den drei Dörfern Kleinwaabs, Großwaabs und Langholz. Dieses Einfamilienhaus befindet sich im attraktiven Langholz. Ein Highlight der Gemeinde ist ohne Zweifel der rund 13 Kilometer lange und von der DLRG überwachte Naturstrand, an welchem sich einige Campingplätze angesiedelt haben. Durch den Strand bietet Waabs seinen Bewohnern und Urlaubern viel Abwechslung. Entlang der Küste gibt es zahlreiche Möglichkeiten Wassersport zu betreiben. Für alle Fahrradliebhaber gibt es einen schönen Radweg den Strand entlang Richtung Damp. In Klein Waabs gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Für das kulinarische Wohl gibt es in Waabs einige Cafés und Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Supermarkt auf dem Campingplatz in Kleinwaabs, in Damp sowie in Damp-Vogelsang. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot und Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 248.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrzeit.



CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 58.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 23053169.2 - 24369 Waabs / Langholz – Waabs

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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