

Stein

Schöne Eigentumswohnung in Strandnähe in Stein

CODICE OGGETTO: 25053032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053032
-------------------	----------

Superficie netta	ca. 84 m ²
------------------	-----------------------

Piano	1
-------	---

Vani	4
------	---

Camere da letto	1
-----------------	---

Bagni	1
-------	---

Anno di costruzione	1980
---------------------	------

Garage/Posto auto	2 x Carport
-------------------	-------------

Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
-------------------	-------------

Appartamento	Piano
--------------	-------

Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------------------	---

Modernizzazione / Riqualificazione	2018
---------------------------------------	------

Stato dell'immobile	Curato
---------------------	--------

Tipologia costruttiva	massiccio
-----------------------	-----------

Superficie lorda	ca. 96 m ²
------------------	-----------------------

Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
-----------------	--

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	116.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà

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.: 04522 - 76 56 97 0

Shop Plön | Johannisstraße 1a | 24306 Plön | ploen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES "THE WORLD"

www.von-poll.com/ploen



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

La proprietà

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



**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

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

Una prima impressione

****Gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Balkon und Garten in ruhiger Lage****

Das Objekt ist geteilt nach Wohnungseigentumsrecht.

Diese gut aufgeteilte und gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1980 bietet eine Wohnfläche von ca. 84 m² und überzeugt durch eine großzügige, durchdachte Raumnutzung sowie zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale. Die Immobilie befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus mit Klinkerfassade und einem Satteldach.

Mit insgesamt 4 Zimmern, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, zwei Wohnräumen sowie einer Einbauküche erfüllt diese Wohnung wesentliche Anforderungen für Menschen, die Wert auf ein durchdachtes Raumkonzept legen. Hervorzuheben ist der Zugang zum ausgebauten Hobbyraum, der über eine Wendeltreppe erreichbar ist und zusätzliche Nutzfläche von ca. 12 m² bietet. Der atriumartige Ausbau von 1993 verleiht der Wohnung eine einzigartige Raumstruktur.

Ein großer Pluspunkt ist die Terrasse im Garten, die überdacht ist und eine Größe von ca. 6 m² aufweist. Ebenfalls vorteilhaft gestaltet sich der Balkon mit einer Fläche von ca. 6 m², der direkt über eine Treppe mit dem liebevoll angelegten Garten (ca. 170 m²) verbunden ist. Im Garten befindet sich zudem ein praktischer Geräteschuppen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 515,00 Euro, die Rücklage betrug zuletzt 11.766,00 Euro.

Die zentrale Brennwert-Gasheizung wurde 2018 erneuert und durch einen Boiler als Wärmespeicher ergänzt. In den Wohnräumen des ersten Obergeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Ein Kamin, der vor erneuter Benutzung modernisiert werden muss, ergänzt die Wohnatmosphäre.

Das Tageslicht-Bad, das 2000 modernisiert wurde, ist mit einer Whirlwanne und einer Dusche, sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC.

Die Böden der beiden Wohnräume, der Küche sowie des Badezimmers sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. In den Schlafräumen wurde Laminat verlegt. Die

Holzfenster an der Westfassade sowie Veluxfenster bieten eine gute Belichtung.

Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie ein Kellerraum für zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Internetzugang ist durch Glasfaser gewährleistet.

Interessierte Käufer haben hier die Gelegenheit, eine solide, gut ausgestattete Wohnung zu erwerben, die durch ihren großzügigen Garten und die zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

Dettagli dei servizi

- Dachgeschosswohnung
- Wendeltreppe zum ausgebauten Dachboden
- Garten ca. 170m²
- ruhige Lage
- Terrasse ca. 6m² überdacht
- Balkon ca. 6m² mit Treppenaufgang aus dem Garten
- Gartengeräteschuppen
- Doppelcarport
- zentrale Brennwert-Gasheizung 2018 erneuert mit Boiler als Wärmespeicher
- Fußbodenheizung 1. OG
- Kamin (derzeit ohne Betriebserlaubnis)
- Einbauküche mit Ceranfeld-Elektroherd aus 2003
- Kühlschrank und Geschirrspülmaschine aus 2021
- Duschbad & WC mit Tageslicht und Whirlwanne & Waschmaschinenanschluss aus 2000
- Gäste WC im 2. OG
- Westfassade Holzfenster
- Veluxfenster (3 davon bereits erneuert)
- Kinderzimmer & Schlafzimmer Laminatboden
- beide Wohnzimmer, Küche & Bad Fliesen
- Kellerraum vorhanden
- Fassade Klinker
- Satteldach
- Massivbauweise
- Glasfaser vorhanden
- Ausbau Hobbyraum 1993 mit circa 12 Quadratmetern
- Giebelwand Westseite nachträglich mit Füllstoff gedämmt
- Dachdämmung mit 200mm Glaswolle
- Aktuelle Höhe Gesamtrücklage (alle Wohneinheiten) 11.766,01 Euro

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des idyllischen Erholungsortes Stein an der Ostsee. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Küste; der feinsandige Strand ist nur etwa 300 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Stein ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Verkehrsbetriebe betreiben Buslinien, die Stein mit den umliegenden Gemeinden und der Landeshauptstadt Kiel verbinden.

Für den Individualverkehr bietet die nahegelegene Bundesstraße B502 eine schnelle Verbindung nach Kiel, das etwa 20 Kilometer entfernt liegt. Die Autobahn A215 ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht Anbindungen in Richtung Hamburg und Flensburg.

Im Umkreis von etwa 1.000 Metern finden Sie einen Supermarkt für den täglichen Bedarf sowie einen Fischkutter mit frischem Fischangebot. Ein Restaurant ist nur 500 Meter entfernt und lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen befinden sich im nahegelegenen Laboe.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für alle, die die Ruhe der Küste schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 116.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 25053032 - 24235 Stein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: ploen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com