

Kosel

# Das Individuelle Architektenhaus mit Einliegerhaus & Werkstatt

Objektnummer: 25053039



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

KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.576 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

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

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25053039      |
| Wohnfläche   | ca. 181 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1996          |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 579.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 57.48 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2034      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel**

# Die Immobilie



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchstnote für  
**von POLL Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
49 TITEL 3.919 Maler

GÜTELO-BEN 30/23



**MONEY**

**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhielten die volle Note und  
16 von 44 Immobilien-  
makler in Deutschland

Ausgabe 9/2024

★★★★★



**Handelsblatt**

**TOP Kunden-Berating**  
2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich 37 Immobilienmakler  
Serviceclubs GmbH

100-2024



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT**  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

ANALYSE

FOCUS 14/21 DEUTSCHLANDTESTS



**E.A.Z.-INSTITUT**

**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**

VON POLL IMMOBILIEN

Basic: Anbieterreputation  
02 | 2024

fax.net/begehrteste-produkte-service



**VON POLL IMMOBILIEN**

Beste Bewertung 2024

100-2024

Immobilienmakler in Deutschland

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





VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUCH 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.vb-finance.de](http://www.vb-finance.de)

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

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](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Ein erster Eindruck

Geometrie der Eleganz Diese besondere Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> ausreichend Platz und Komfort für anspruchsvolle Bewohner. Sie liegt auf einem großzügigen, durch Büsche und Bäume geschützten Grundstück von ca. 2.576 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und außergewöhnlichem Erscheinungsbild. Das im Jahr 1996 erbaute Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert, zuletzt im Jahr 2020. Insbesondere die Bäder, sowohl im Einfamilienhaus als auch in der Einliegerwohnung, erhielten 2020 eine zeitgemäße Erneuerung. Die Heizungssysteme wurden ebenfalls erneuert: Die Heizung des Haupthauses wurde 2016 aktualisiert, während die Einliegerwohnung 2021 eine neue Heizung erhielt. Alle Fenster im Haupthaus wurden bereits 2015 ausgetauscht, was zu einer erhöhten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beiträgt. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, 1 Büro und 2 Badezimmer, bietet das Haupthaus (ca. 137 m<sup>2</sup>) ausreichend Raum für Familien und Gäste. Die offene Einbauküche mit modernen Elektrogeräten lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Highlight des Hauses, welches besondere Erwähnung finden muss, ist der Wintergarten mit tollem Blick ins Grün, der mit seiner repräsentativen Erscheinung nicht nur zu einem wahren Eyecatcher des Wohnraumes brilliert, sondern auch zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight des einladenden Wohn- / Essraumes ist der moderne Brunner Grundofen 7,7 KW, der gut durchdacht platziert Wärme an kälteren Tagen spendet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Wellness-Bad mit komfortabler Walk-In Dusche, Badewanne & Sauna, während das Obergeschoss ein Duschbad bietet. Die gehobene Ausstattung dieser Liegenschaft, zeigt sich ebenso in der Verwendung von Steinzeugfliesen im Erdgeschoss und hochwertiges Vinylparkett im oberen Wohnbereich, der nicht nur elegant aussieht, sondern auch pflegeleicht ist und sich darüber hinaus nahezu jedem Einrichtungsstil anpasst. Der offene Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine große Terrasse bietet Gelegenheit, mit Gästen oder der gesamten Familie die Natur zu genießen. Es stehen vier Stellplätze zur Verfügung, was Besuchern und Familienmitgliedern gleichermaßen zugutekommt. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Teile der Fenster sind als bodentiefe Ausführungen in 2-Fach-Verglasung gehalten, welche nicht nur für helle Räume, sondern auch für eine hervorragende Dämmeigenschaft sorgen. Ebenso ideal wie perfekt durchdacht, steht in einem separaten Gebäudekomplex eine 2-Zimmerwohnung (ca. 44 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, welche zurzeit vermietet ist. Aus Gründen der Diskretion, werden keine Bilder der Wohneinheit veröffentlicht, wir bitten um Verständnis. Die Gestaltung dieses zusätzlichen Gebäudes mit großem überdachten Carport wurde an die außergewöhnliche Architektur des Hauses

angepasst. Das Pultdach wurde begrünt. Dem Betrachter bietet sich ein harmonisches Zusammenspiel beider Gebäude. Eine Werkstatt sorgt ferner für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzlichen Lagerraum. Dieses Immobilienangebot in Kosel (unmittelbare Nähe zu Eckernförde) ist der perfekte Ort, um sich und Ihrer Familie ein modernes, komfortables Zuhause zu bieten. Eine Immobilie, die ihresgleichen sucht und die rundum sowohl durch ihr Erscheinungsbild, als auch mit ihrer Innenausstattung punktet. Das Objekt ist grundsätzlich nach Vereinbarung verfügbar. Die Kombination aus großzügiger Flächenaufteilung, modernisierter Ausstattung und dem weitläufigen Grundstück bietet ein eindrucksvolles Gesamtpaket für zukünftige Eigentümer. Interessenten sind herzlich dazu eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den umfangreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um einen individuellen Besichtigungstermin abzustimmen. Dieses Haus bietet die ideale Basis für Wohnräume in einem gepflegten und komfortablen Umfeld.

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Ausstattung und Details

- Heizung (Einliegerwohnung) aus dem Baujahr 2021
- Heizung (EFH) aus dem Baujahr 2016
- 3 Bäder in 2020 im EFH & Einliegerwhg. erneuert
- Offene Einbauküche mit E-Geräten
- Vollbad mit Wanne, Walk-In Dusche & Sauna im EG
- Duschbad im OG
- Wintergarten
- Teils Bodentiefe 2-Fach Fensterverglasung (2015)
- Großzügiger Garten
- Eingewachsenes Grundstück
- Terrasse
- Stellplätze: 4
- Verfügbar ab: nach Vereinbarung
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Grundstücksfläche: ca. 2.576 m<sup>2</sup>
- Werkstatt: ca. 23 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Holzständerwerk

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Alles zum Standort

Die Ortschaft Kosel hat sich als begehrtes Wohngebiet inzwischen gut etabliert. Wer das Leben in der Natur sucht und dennoch die Nähe zu begehrten Städten wie Eckernförde, Kappeln, Schleswig und Kiel bevorzugt, trifft eine gute Wahl mit Kosel als Wohnort. Charmant und teilweise ursprünglich, bietet Kosel, mit seinen hübschen und sehr gepflegten Häusern. Kosel liegt zwischen Ostsee und Schlei. Der Ort ist umgeben von 3 Badenseen in unmittelbarer Nähe, damit ist für ausreichende Abwechslung bei Sportbegeisterten gesorgt. So 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 an die B 76 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 halben Stunde. Die Bushaltestellen in Kosel bieten Verbindung nach Eckernförde, Schleswig & Rieseby. In Eckernförde halten regelmäßig Nahverkehrszüge.

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 57.48 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Objektnummer: 25053039 - 24354 Kosel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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