

Plön

# Luxuriöse Rarität: Villa in begehrter Seelage in Plön

CODE DU BIEN: 25053030



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

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.398 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

- 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: 25053030 - 24306 Plön

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053030
Surface habitable	ca. 232 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	143.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



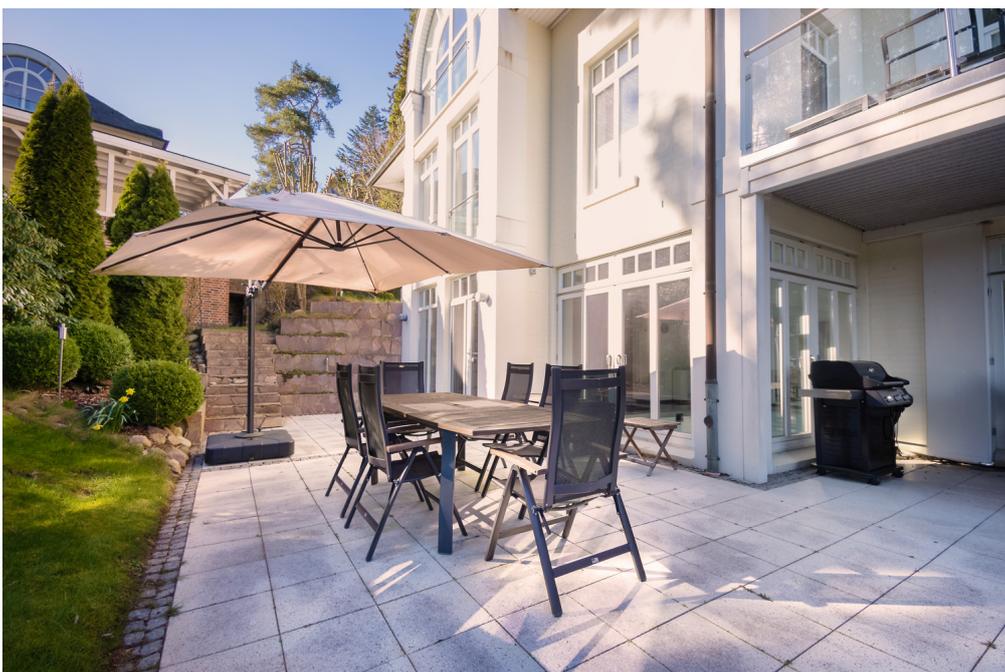
CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



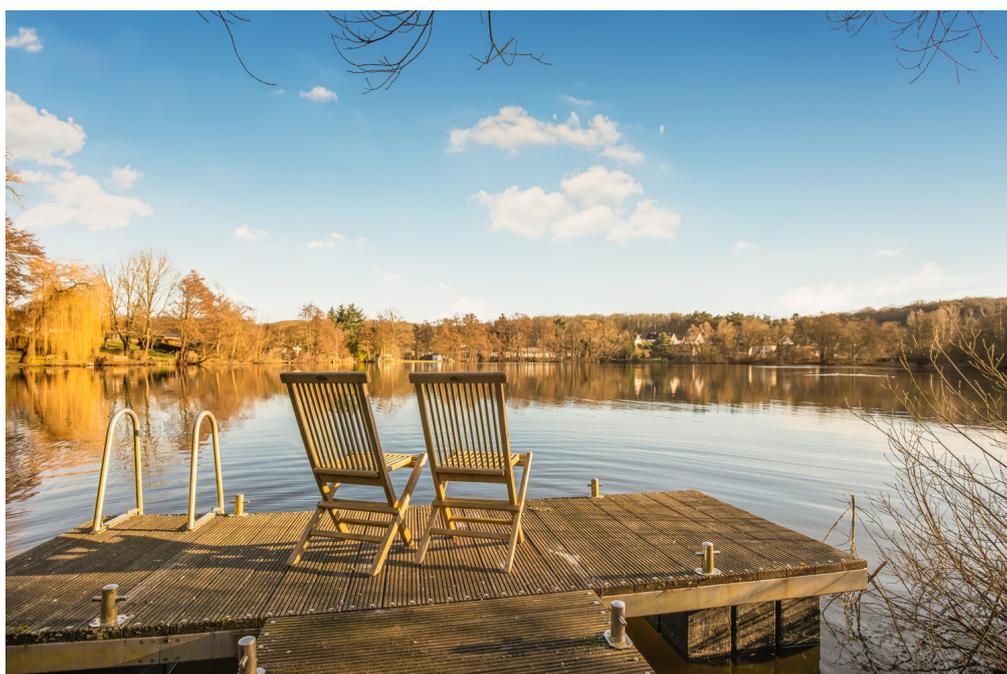
CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



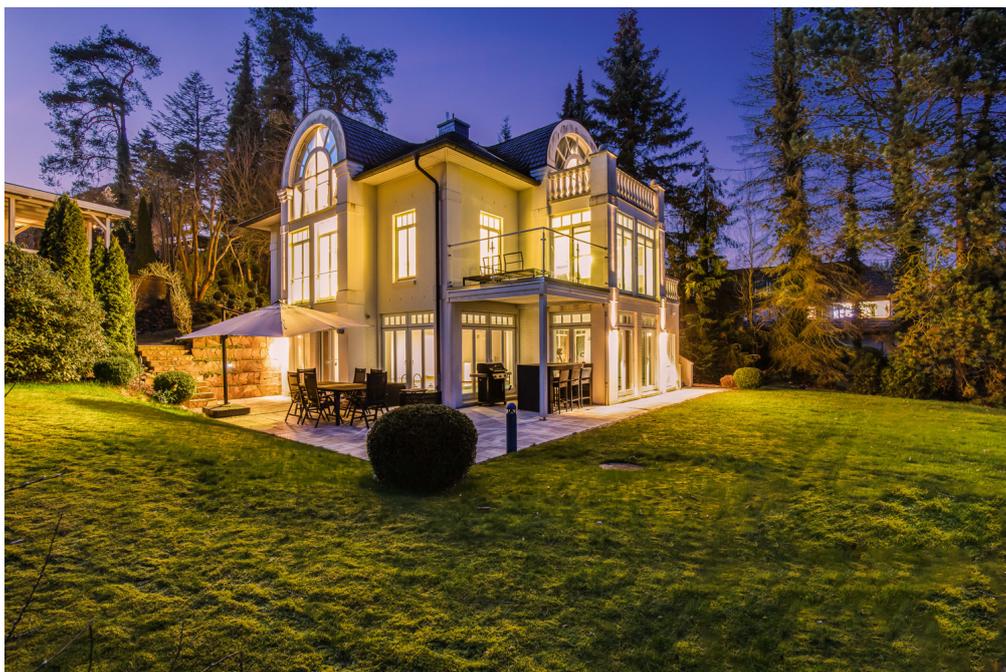
CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 1/2024  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IFA Investit  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Kundenzufriedenheits-  
umfrage der Real Estate Gut  
to Go 24 Kundenzufrieden-  
heitsumfrage 2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Güter  
1/06/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS IM 2024 DEUTSCHLANDSTREIFE  
MONEY

**EAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Befragteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterumfrage  
02 | 2024  
faz.net/angebotswahl-praedikate-2024

**VP**  
Im Kundenzufriedenheits-  
umfrage der Real Estate Gut  
to Go 24 Kundenzufrieden-  
heitsumfrage 2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
Gut

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

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## La propriété



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHLT, 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)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## Une première impression

Dieses exklusive Anwesen bietet auf einer Wohn-Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 3400 m<sup>2</sup> eine luxuriöse Wohnatmosphäre. Errichtet im Jahr 2001, befindet sich die Villa in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Das parkähnliche, aber dennoch pflegeleichte Grundstück sowie der private Seezugang sorgen für eine eindrucksvolle und blickgeschützte Wohnlage mit einem herrlichen Ausblick über Garten und Wasser.

Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und die großen Glasflächen ein angenehm helles Wohngefühl vermitteln. Drei modern gestaltete Tageslichtbäder bieten Komfort und Funktionalität in gleichem Maße.

Eines der vielen Highlights ist das separate Gäste- oder Hobbyhaus, das sich ideal für individuelle Nutzungen eignet, wie zum Beispiel als Heimstudio, Atelier oder zusätzlichen Raum für Gäste. Zur Entspannung und Erholung tragen auch das Hallenschwimmbad sowie eine Sauna im Gartengeschoss bei, die zu ausgiebigem Wellness einladen.

Der Außenbereich ist sorgfältig gestaltet und bringt den Charakter eines parkähnlichen Gartens zur Geltung. Auf der großflächigen Terrasse können Sie die Vorzüge der ruhigen Umgebung genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Das Garagenhaus mit Carport und zusätzlichem Keller bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten oder eine kleine Werkstatt.

Der technische und optische Zustand der Immobilie ist sehr gut, sämtliche Einrichtungen und Installationen sind sorgfältig gepflegt und können ohne weiteren Aufwand übernommen werden. Die luxuriöse Ausstattung der Villa, verbunden mit der einzigartigen Umgebung und dem durchdachten Raumkonzept, spricht besonders jene an, die auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause sind, das Ruhe und Exklusivität vereint.

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## Détails des commodités

- Privater Seezugang
- Parkähnliches, pflegeleichtes Grundstück
- Separates Gäste- / Hobbyhaus
- Garagenhaus mit Carport und Keller
- Schwimmbad
- Sauna
- Terrasse
- Große Glasflächen
- Traumhafter Blick über Garten und See
- Hell
- Drei Tageslichtbäder
- Vier Schlafzimmer
- Alarmanlage
- Zwei Kamine
- Top Zustand

CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön

## Tout sur l'emplacement

Plön verbindet charmanten Kleinstadtcharakter mit urbanem Flair. Die historische Altstadt beherbergt eine Vielzahl von Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants, in denen Sie regionale Spezialitäten genießen können. Kulturelle Highlights wie das Schloss Plön und das Museum auf dem Großen Plöner See sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zu spannenden Entdeckungen ein.

Die umliegende Landschaft der Holsteinischen Schweiz lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, von entspannten Spaziergängen bis hin zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren. Die Nähe zum Suhrer See bietet zudem ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten aller Art, während der nahegelegene Plöner See mit seinen Uferpromenaden und Strandbädern zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht es einfach, die umliegenden Städte wie Kiel und Lübeck zu erreichen. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell und bequem zu Ihren Zielen, was diese Lage besonders attraktiv für Pendler und alle, die die Vorzüge des städtischen Lebens schätzen, macht.

**CODE DU BIEN: 25053030 - 24306 Plön**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 143.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25053030 - 24306 Plön

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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