

Schwentinental / Raisdorf – Schwentinental

# Klassisches Zuhause für Ihre Familie - dazu Garten und zentrale Anbindung!

????????? ??????????: 25053019



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

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 563 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25053019 - 24223 Schwentidental / Raisdorf – Schwentidental

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25053019 - 24223 Schwentidental / Raisdorf – Schwentidental

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053019
????????????	ca. 122 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	7
????????????? ???	6
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1972
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	365.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????? ????????????????	?????????
???????????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25053019 - 24223 Schwentidental / Raisdorf – Schwentidental

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1972

??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentental / Raisdorf – Schwentental

?? ????????



??????? ????????: 25053019 - 24223 Schwentinental / Raisdorf – Schwentinental

?? ????????



??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentental / Raisdorf – Schwentental

?? ????????



??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentinal / Raisdorf – Schwentinal

?? ????????



??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentental / Raisdorf – Schwentental

?? ????????



???????? ??????????: 25053019 - 24223 Schwentinal / Raisdorf – Schwentinal

?? ?????????



??????? ????????: 25053019 - 24223 Schwentinal / Raisdorf – Schwentinal

?? ????????





???????? ??????????: 25053019 - 24223 Schwentinal / Raisdorf – Schwentinal

?? ?????????



### 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



www.von-poll.com/kiel

VON POLL IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 17, 2024  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IFA Investit  
EM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden regelmäßig  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Top 50 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

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

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Beste Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/bestimmobilienmakler-2024  
★★★★★

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS 18/24/1 DEUTSCHLANDTEST  
★★★★★

www.von-poll.com

??????? ????????: 25053019 - 24223 Schwentinental / Raisdorf – Schwentinental

?? ????????



VP 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 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

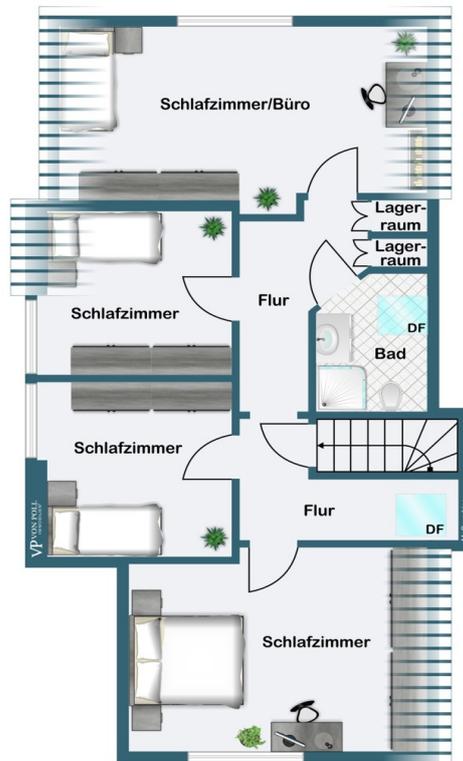
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



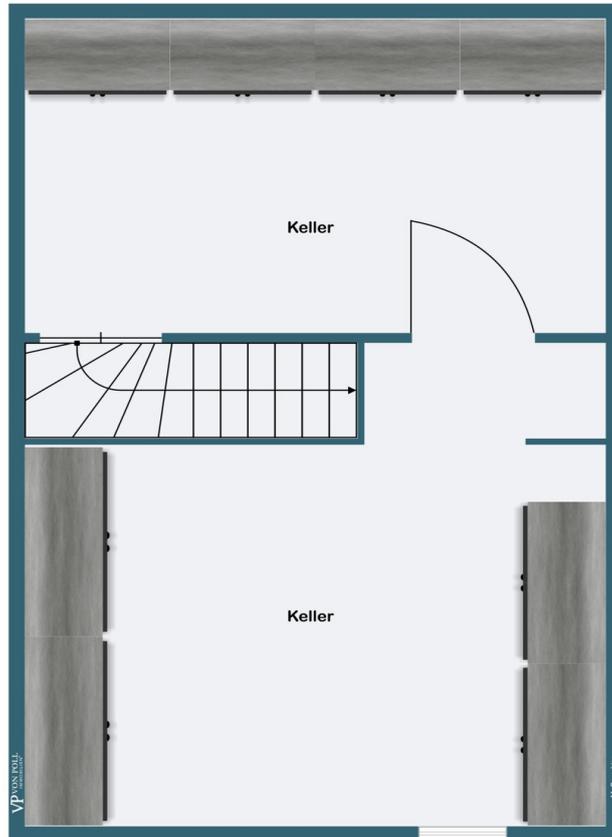
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentinal / Raisdorf – Schwentinal

??????



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentinental / Raisdorf – Schwentinental

??? ?????? ???????????

Dieses Haus wird Ihnen gefallen! Es präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und mit einem 563 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dank der klugen Raumaufteilung befinden sich im Erdgeschoss die Wohnräume und im Dachgeschoss die Schlafzimmer. Ideal für Bewohner mit erhöhtem Platzbedarf! Die Immobilie erstreckt sich über ein Erdgeschoss, einen ausgebauten Dachboden sowie einen Teilkeller mit zwei Räumen. Vom Hauseingang aus führt Sie eine Treppe auf der rechten Seite ins Dachgeschoss. Links im Erdgeschoss reihen sich im Flur dann das Esszimmer, das Wohnzimmer mit dem Terrassenzugang, die Küche und ein weiteres Zimmer aneinander. Die Schlafzimmer und das Bad im Dachgeschoss verteilen sich vom oberen Flur aus. Der Spitzboden ist in Stehhöhe errichtet, großräumig und gedämmt. Das zusätzliche Potenzial liegt infolge des Lichteinfalls in der Möglichkeit, Ihr Abstell- oder Hobbyraum zu werden. Außenrollläden finden Sie an allen Fenstern im Dachgeschoss. Besonders erwähnenswert sind die Terrassen in Süd-Ost und Süd-West-Lage und der großzügige Garten mit einem Teich. Pflegeleicht und blickgeschützt kann sich hier Ihr Familienleben entfalten. Gäste, Freunde und Bekannte, Kinder oder Haustiere – alles kein Problem, denn hier haben Sie Platz genug! Dank der ruhigen Lage können Sie genügend Abstand von Ihrem Alltag finden. Zu dieser Immobilie gehört ein Stellplatz. Nach Wunsch und bei Bedarf können Sie die anliegende Doppelgarage käuflich erwerben und damit Ihr Zuhause komfortabel erweitern und Ihrem Familienleben andere Nutzungsaspekte hinzufügen. Diese Immobilie eignet sich für Ihre Familie, wenn Sie sich ein großzügiges Zuhause wünschen. Sie haben vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und gleichzeitig einen komfortablen Lebensraum, der Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche berücksichtigt. In 2 Minuten auf der Bundesstraße steht Ihnen auch die umliegende Infrastruktur zügig zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentidental / Raisdorf – Schwentidental

???????????????? ???? ??????????

Erdgeschoss, tlw. Deckentäfelung

- Flur mit Fliesen
- Esszimmer mit Laminat
- Wohnzimmer mit Laminat, Terrassenzugang
- Wannenbad mit Fliesen
- Küche mit Einbauküche, Fliesen
- Arbeitszimmer

Dachgeschoss, tlw. Deckentäfelung

- 1 Gaube
- 4 Schlafzimmer, 3 mit Teppichboden ( davon 1 mit Parkett darunter, 1 mit Laminat darunter), 1 mit Laminat
- Flur mit Einbauschränken, Laminat
- Bad mit Eckdusche, Einbauschränk, Fliesen
- Fenster mit Außenrollläden

Kellergeschoss

- Teilkeller 1/4, Decke isoliert
- 2 Räume
- Ölheizung mit 3.000-Liter-Tank

Spitzboden

- gedämmt, tlw. isoliert, Holzboden, Fenster

Garten

- eingewachsene Hecke, Teich
  - 2 Terrassen (ca. 18 m<sup>2</sup> und 48 m<sup>2</sup>), davon 1 tlw. überdacht
- Stellplatz

??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentidental / Raisdorf – Schwentidental

??? ??? ??? ????????????

Schwentidental ist eine Stadt in Schleswig-Holstein im Kreis Plön und dort die zweitgrößte. Sie verläuft über ungefähr 10 km entlang des Unterlaufes der Schwentine zwischen Holsteinischer Schweiz und Schwentinemündung. Sie liegt damit liegt östlich von Kiel an der Schwentine. Klausdorf und Raisdorf bilden seit 2008 die Statteile von Schwentidental. Hier leben mehr als 14.000 Einwohner. Über die Bundesstraßen 76 und 202 erfolgt die Anbindung an die Umgebung vor allem in Richtung Kiel. Kiel ist in ca.15 min Fahrzeit mit dem Auto zu erreichen. Die Bahnstrecke Kiel–Lübeck verläuft durch den Ort und hat im Ortsteil Raisdorf einen Haltepunkt am Bahnhof. Regelmäßig fahren die Züge hier zwischen Kiel- und Lübeck und Kiel und Preez. Mit dem Ostseepark Schwentidental hat sich eines der größten Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel in Deutschland angesiedelt. Über 100 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für mehr als 80 Unternehmen bieten sich den Bürgern mit Handel und Dienstleistungen, aber auch als Arbeitgeber an. Folglich sind alle Einrichtungen des täglichen und sonstigen Bedarfs in Kürze zu erreichen und in vielfältiger Ausprägung vorhanden. Zahlreiche Vereine und Verbände bieten in Schwentidental eine Vielzahl von Freizeitbeschäftigungen an. Ob im Bereich des Sports, in Natur- und Umweltthemen, im Bereich sozialen Engagements oder im Schöngestigen von Musik und Kunst – jeder findet etwas für sich! Landschaftlich reizvoll und strukturell hervorragend ausgestattet – hier ist Leben angenehm!

??????? ???????: 25053019 - 24223 Schwentidental / Raisdorf – Schwentidental

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25053019 - 24223 Schwentinental / Raisdorf – Schwentinental

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????

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)