

Achterwehr

Stilvolles Landhaus unter Reet im nordischen Flair – traumhafte Lage direkt am Feldrand in Achterwehr

???????? ??: 24053132.1



www.von-poll.com

???? ??: 1.049.000 EUR • ??: ca. 186,5 m² • ??: 5.5 • ??: 1.483 m²

??????? ?????????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ??? ??????

???????? ?????????	24053132.1	????? ???????	1.049.000 EUR
???????????	ca. 186,5 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	????????????? ?????	????????????????	?????????????????
?????????	5.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	3.5	?????????	????????
???????????	2	?????????????	????????
????? ?????????????	2015	?????????	????????, WC
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	?????????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	??????? ??????? ????????????	22.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.2024	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ???????????	?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2015

??????? ???????? : 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



??????? ???????? : 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



??????? ???????? : 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



??????? ???????? : 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



??????? ???????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



??????? ?????????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



??????? ???????? : 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????



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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

??????? ???????? : 24053132.1 - 24239 Achterwehr

?? ????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



**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 Hypotheken-
zertifikat 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

??????? ???????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

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

Das im Jahr 2015 fertiggestellte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 186,5 m² und einem Grundstück von ca. 1.483 m² eine luxuriöse Ausstattung in einer ruhigen Wohnlage. Die Massivbauweise und Reeteindeckung verleihen dem Haus eine besondere Note, während die hochwertige Häcker-Küche mit geölter Keramikarbeitsplatte und Siemens Markengeräten ein Kocherlebnis der Extraklasse bietet. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, darunter 3,5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im modernen Gäste-WC ist eine bodentiefe Dusche integriert, während das Vollbad im Dachgeschoss mit einer Sauna ausgestattet ist. Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme, während ein Kaminofen im Wohnzimmer für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Die Ausstattung umfasst zudem hochwertige Fußbodenbeläge aus Parkett, italienischem Glasmosaik und nordafrikanischem Marmor. Die dreifach verglasten dänischen Holzfenster sowie die American Shutters in den Fledermausgauben sorgen für eine optimale Energieeffizienz. Eine Erdwärmepumpe und eine BWT-Entkalkungsanlage tragen ebenfalls zur Nachhaltigkeit des Hauses bei. Ein verglaster Wintergarten mit elektrischer Markise und Infrarotlampe lädt zum Entspannen ein, während der Baumbestand im Garten für einen idyllischen Rückzugsort sorgt. Ein Gartenhaus sowie ein Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen bieten ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten. Dieses einzigartige Haus ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer hochwertigen Immobilie in ruhiger Lage sind. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser beeindruckenden Immobilie.

??????? ???????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

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

- Sehr ruhige Wohnlage mit eingewachsenem Grundstück
- Helle, lichtdurchflutete Räume in Massivbauweise und Reeteindeckung
- Hochwertige und offen gestaltete Häcker-Küche mit geölter Keramikarbeitsplatte
- Hochwertige Markengeräte von Siemens
- Modernes Gäste-WC samt bodentiefer Dusche
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Fußbodenbeläge (Parkett, Italienisches Glasmosaik, Nordafrikanischer Marmor)
- Großzügiges Vollbad im Dachgeschoss mit Sauna
- Dreifach verglaste Dänische Holzfenster
- In den Fledermausgauben angefertigte American Shutters
- Energieeffiziente Erdwärmepumpe
- BWT-Entkalkungsanlage
- Verglaster Wintergarten mit elektrischer Markise und Infrarotlampe (2017)
- Glasfaseranschluss im Haus
- Vielfältiger Baumbestand samt Hochbeete
- Gartenhaus mit Abstellfläche
- Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen und direktem Zugang ins Haus

?????? ?????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

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

Die idyllische Gemeinde Achterwehr liegt etwa 12 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Kiel in Schleswig-Holstein und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die Gemeinde gehört zum Amt Achterwehr und umfasst mehrere charmante Ortsteile, darunter Schönwohld, Quarnbek und Bredembek. Achterwehr ist eingebettet in eine reizvolle, von Wiesen, Feldern und Wäldern geprägte Naturlandschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerkundungen einlädt. Achterwehr verfügt über eine gute Infrastruktur mit einem vielfältigen Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Für Familien sind Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen ebenfalls bequem erreichbar. Eine stündliche Bahnverbindung nach Kiel sowie die hervorragende Anbindung an die A210 und die Nähe zur B202 ermöglichen schnelle Fahrten nach Kiel, Rendsburg und in die gesamte Region, was Achterwehr zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einem starken Gemeinschaftsgefühl, ruhigen Wohnlagen und einer lebendigen Dorfgemeinschaft. Durch die Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal, der beliebten Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet, und die vielfältige Natur ist Achterwehr besonders attraktiv für Naturliebhaber und alle, die ein Leben abseits des Großstadttrubels suchen. Der Naturpark Westensee erstreckt sich über eine beeindruckende Landschaft aus Wäldern, Seen, Wiesen und Feldern und ist ein wahres Naturparadies in der Nähe von Achterwehr. Der Westensee, als Herzstück des Parks, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die idyllische Natur, die artenreiche Tierwelt und die ruhigen Gewässer machen den Naturpark Westensee zu einem beliebten Erholungsort für Naturliebhaber und Familien. Hier lässt sich die Schönheit der schleswig-holsteinischen Landschaft in vollen Zügen genießen. Achterwehr verbindet auf einzigartige Weise das Leben im Grünen mit der Nähe zu den urbanen Angeboten der Stadt Kiel und bietet so einen hervorragenden Standort für alle, die Ruhe und Erholung in naturnaher Umgebung schätzen.

??????? ?????????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2024.
Endenergiebedarf beträgt 22.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ?????????: 24053132.1 - 24239 Achterwehr

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

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

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com