

Schwentental

# Vermietetes Zweiparteienhaus in Schwentental- Klausdorf

????????? ??????????: 25053026



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 142,73 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 512 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

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

???????? ??????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053026	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 142,73 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	2021
????????????	2	?????????	????????
????? ???????????????	1968	????????????????	????????, ??????, ?????, ????????????????
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	????????

???????? ??????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	178.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1968

??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentental

?? ????????



??????? ????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????





??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

?? ????????



??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentinental

?? ????????

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.: 04521 - 76 45 90

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentinental

?? ????????



**VP VON POLL  
FINANCE**

**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](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentimental

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

Im Schwentimentaler Ortsteil Klausdorf steht dieses 1968 erbaute Zweiparteienhaus auf ca. 512m<sup>2</sup> Eigenland. Nach An- und Umbauten in den Jahren 1977 und 1999 bietet das Haus heute 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 143m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Wohneinheiten sind vermietet. Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beträgt zusammen 16.296,-€. Die mit ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche etwas größere Erdgeschosswohnung bietet über einen zentralen Flur aus erschlossen ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit einem Kaminofen, ein Schlafzimmer, ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie eine Küche mit Einbauküchenzeile. Vom Wohnzimmer gibt es einen Ausgang in den Garten und zu einer kleinen gepflasterten Terrasse. Die 2023 sanierte und renovierte Dachgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 63m<sup>2</sup>. Auch hier verbindet ein zentraler Flur alle Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer mit Kaminofen bietet einen Zugang zum beheizten Wintergarten, dem lichtdurchfluteten Highlight dieser Wohneinheit. Weiter gibt es ein Schlafzimmer und ein Duschbad sowie eine Küche mit einer modernen Einbauküche. Zusätzlich erreicht man über eine kleine Wendeltreppe den beheizten Spitzboden. Hier ist die Nutzfläche wohnlich ausgebaut und bietet neben Stauraum auch Platz für ein Gästebett und einen kleinen Schreibtisch. Die Immobilie ist voll unterkellert und hat hier neben einer Garage im Haus auch Platz für die Heizung, Stauräume und eine Waschküche mit WC und Dusche. Eine weitere Garage befindet sich auf dem Grundstück rechts neben dem Haus. Das Grundstück selbst ist aufgeteilt in einen kleinen Vorgarten und einen größeren Gartenstück hinter dem Haus.



??????? ?????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

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

- massive Bauweise
- 2 Garagen (1 innenliegend, 1 separat)
- 2 Kaminöfen
- 2 Einbauküchen
- elektrische Außenjalousien im Erdgeschoss
- beheizter Wintergarten
- wohnlich ausgebauter Spitzboden

??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentinental

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

Klausdorf ist ein Stadtteil der Stadt Schwentinental in Schleswig-Holstein und ist ein lebendiger und gleichzeitig gemütlicher Ort im Kreis Plön, Schleswig-Holstein. Mit 6006 Einwohnern bietet er viele Freizeitmöglichkeiten. Darunter zählt ein Freibad, das Naturschutzgebiet „Altarm der Schwentine“ sowie der Schwentinenpark mit Tiergehegen, Spielplatz und einer Minigolfanlage bietet er Gelegenheiten für eine ausgiebige Freizeitgestaltung mit der ganzen Familie. Aber auch ausgiebige Spaziergänge in der Natur kommen nicht zu kurz. Der nahe Ostsee-Park, eines der größten Einkaufszentren Deutschlands, bietet optimale Shopping Möglichkeiten. Klausdorf, direkt an der Schwentine, verfügt über eine Grund- und Volkshochschule. Auch eine Stadtbibliothek und verschiedene Sportvereine sind vorzufinden. Über die angrenzende Landesstraße B76 ist man in 16 Fahrminuten in der Landeshauptstadt Kiel mit insgesamt 246.306 Einwohner. In dem Ortsteil Raisdorf befindet sich ein Bahnhof, der nur 6 km entfernt liegt, von dem stündlich, teilweise im Halbstundentakt die Regionale Bahn auf der Strecke Kiel-Lübeck verkehrt.

??????? ???????: 25053026 - 24222 Schwentimental

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 178.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ??????????: 25053026 - 24222 Schwentimental

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

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

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: eutin@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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