

Schwentinental

# Vermietetes Zweiparteienhaus in Schwentinental-Klausdorf

VP azonosító: 25053026



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142,73 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 512 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentental

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentental

## Áttekintés

VP azonosító	25053026	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 142,73 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / Felújítás	2021
Hálósobák	2	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRD?SZOBÁK	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1968	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentimental

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	178.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentintal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentintal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentental

## Az ingatlan



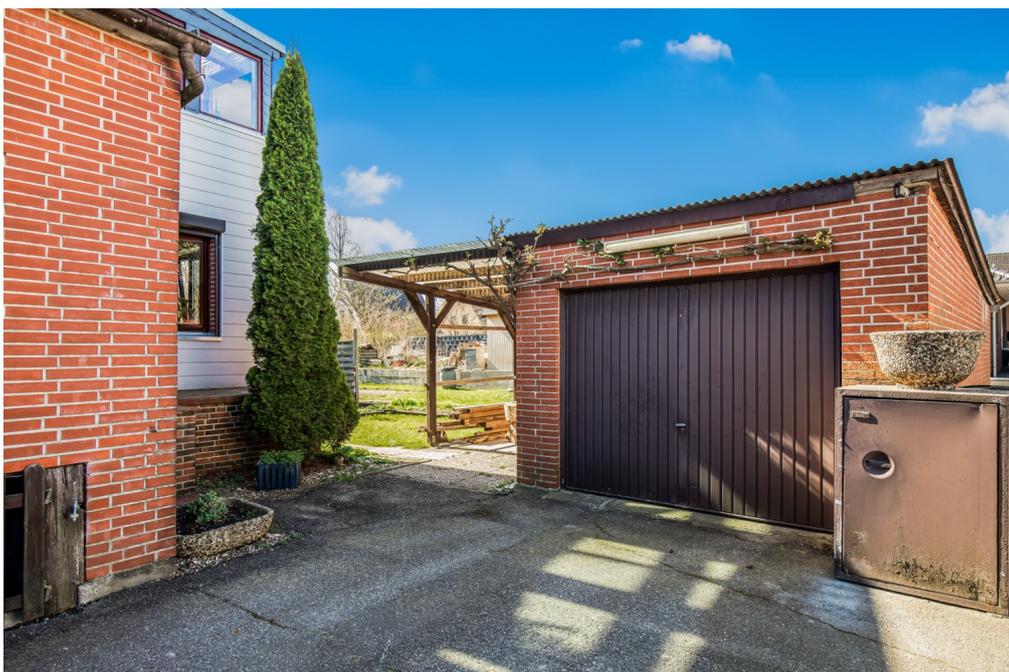
VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentintal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentimental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentintental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentinental

## Az ingatlan

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.



VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentinental

## Az ingatlan



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 - 59672090



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

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentimental

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentimental

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentinental

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentimental

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 178.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25053026 - 24222 Schwentimental

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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